

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° : 060610001 SORECONI
(054354 GMN)

MONTRÉAL, le 30 août 2006

ARBITRE : Marcel Chartier

Michel Poirier, Madeleine Lupari

Bénéficiaires

c.

Construction Lamtel inc.

Entrepreneur - Demandeur

et

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

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Michel Poirier
Madeleine Lupari
129 rue Lafortune
Le Gardeur Qc
J5Z 5A9

ENTREPRENEUR

Construction Lamtel Inc
28 Place du Chenal QC,
J6A 8J5
Tel. : (450) 582-2293
Fax : (450) 582-6721

ADMINISTRATEUR

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

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 21 juin 2006.

Historique du dossier

| | |
|---------------------------|---|
| 5 novembre 2003 | Réception du bâtiment |
| 28 mars 2005 | Réclamation des bénéficiaires à l'entrepreneur. |
| 27 avril 2005 | Réclamation écrite des bénéficiaires à l'administrateur concernant la brique. |
| 2 mai 2005 | Réception de la réclamation du 28 mars 2005 par l'administrateur. |
| 2 mai 2005 | Réception de la réclamation du 27 avril 2005 par l'administrateur. |
| 25 mai 2005 | Demande de réclamation |
| 13 octobre 2005 | Décision de l'administrateur |
| 28 octobre 2005 | Demande d'arbitrage |
| 23 novembre 2005 | Désignation de l'arbitre |
| 19 décembre 2005 | Audition |
| 21 décembre 2005 | Décision de l'arbitre soussigné |
| 19 janvier 2006 | Inspection |
| 1 ^{er} mars 2006 | Décision supplémentaire de l'administrateur concernant le point 9 |

| | |
|----------------|--|
| 30 mars 2006 | Addenda à la décision du 1 ^{er} mars concernant le point 9 |
| 24 mai 2006 | Décision de l'administrateur suite à une inspection du 27 avril 2006 concernant le point 9 |
| 10 juin 2006 | Demande d'arbitrage |
| 21 juin 2006 | Désignation de l'arbitre |
| 4 juillet 2006 | Audition remise, Me Luc Séguin avait égaré le dossier et ne s'est pas présenté. |
| 24 août 2006 | Audition |
| 30 août 2006 | Décision |

AUDITION du 24 août 2006

- [1] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires, 129 rue Lafortune, Le Gardeur.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Michel Poirier, bénéficiaire,
 - b) Mme Madeleine Lupari, bénéficiaire,
 - c) M. Adrien Lamothe, représentant de l'entrepreneur,
 - d) Me Luc Séguin, procureur de l'administrateur,
 - e) M. Robert Prud'homme, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur,
 - f) M. Sylvain Touchette, vendeur de produits de revêtement,
 - g) M. Normand Bourgeois, entrepreneur en revêtement extérieur.
- [3] Les bénéficiaires viennent en arbitrage d'une décision de l'administrateur en date du 24 mai 2006, que l'on retrouve à l'onglet 17 du cahier de pièces émis par l'administrateur:
- [4] L'historique du dossier fait partie intégrante de la présente décision de l'arbitre. Il y a lieu de revoir ce dossier qui ne concerne que le point 9 d'une décision de l'administrateur en date du 13 octobre 2005 et d'une décision de l'arbitre soussigné en date du 21 décembre 2005 (onglet 13) où l'on peut lire au paragraphe 39:
- «**Au point 9**, l'inspecteur-conciliateur M. Robert Prud'homme a déclaré qu'il retournera sur les lieux en temps opportun et fera un rapport.»
- [5] Par la suite, l'administrateur a fait une décision et un addenda, et une 2^e décision.
- a) **Premièrement**, l'inspecteur-conciliateur est retourné sur les lieux le 19 janvier 2006, et il a rendu, pour l'administrateur, la décision suivante le 1^{er} mars 2006:

.....

Étant donné que le point 9 fut dénoncé par écrit dans la deuxième année de garantie, nous devons nous assurer, pour que la garantie s'applique, que le critère ci-après mentionné soit rencontré :

- *Le point dénoncé constitue-il un vice caché au sens du Code civil du Québec ?*

Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, nous sommes d'avis que la situation décrite au point 19 (sic) rencontre ce critère. En effet, les problèmes observés comportent définitivement le niveau de gravité du vice caché. D'autre part, il est clair que le vice n'était pas apparent au moment de la réception.

Par conséquent l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

9. BRUIT DU REVÊTEMENT DE VINYLE DU CÔTÉ DROIT ET À L'ARRIÈRE

Le bénéficiaire nous a informé avoir perçu des bruits produits par le revêtement de vinyle, lors de vents moyens.

Selon l'entrepreneur, l'installation dudit revêtement fut faite selon les recommandations du fabricant.

Il ajoute également s'être antérieurement présenté sur les lieux et n'avoir entendu aucun bruit. Il mentionne finalement que ledit bruit pourrait être causé par l'accumulation de glace, dans le bord inférieur des panneaux.

Nous avons, lors de notre première visite, observé que la distance entre les clous et le revêtement, pouvait aller jusqu'à 5mm.

Cette distance permet un mouvement longitudinal et perpendiculaire des panneaux de vinyle, par rapport aux clous.

Lors de notre seconde visite du 19 janvier 2006, la vitesse était de 33 km/h, selon les statistiques d'Environnement Canada.

Nous avons été à même de percevoir le bruit de claquement intermittent du revêtement de vinyle, à partir de l'intérieur de la chambre principale.

TRAVAUX :

L'entrepreneur devra apporter les correctifs requis pour que s'estompe, le bruit produit par les panneaux de revêtement de vinyle, et ce, à toutes les élévations du bâtiment.»

- b) **Deuxièmement**, le 30 mars 2006 l'inspecteur conciliateur a fait un addenda à sa décision du 1^{er} mars. Voici l'addenda :

«Le présent addenda fait partie intégrante du rapport de décision supplémentaire émis le 1^{er} mars 2006 et en concerne le point 9.

Il a pour but de préciser les délais quant à l'exécution des correctifs relatifs audit point.

Ainsi, l'entrepreneur devra se conformer à la décision rendue au point 9, et ce avant le 31 mai 2006.

9. BRUIT DU REVÊTEMENT DE VINYLE DU CÔTÉ DROIT ET À L'ARRIÈRE »

- c) **Troisièmement**, l'inspecteur conciliateur a fait une deuxième décision pour l'administrateur en date du 24 mai 2006 (reçue le 1^{er} juin par les bénéficiaires) et dont voici la teneur :

Nous avons procédé, le 27 avril 2006, à une inspection supplémentaire du bâtiment sis au 129, rue Lafortune à Le Gardeur.

Cette visiteavait pour but de revoir la décision émise relativement au point 9 du présent dossier.

| |
|---|
| <p>LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LE POINT 9 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE:</p> |
|---|

Étant donné que le point 9 qui suit fut dénoncé par écrit dans la deuxième année de garantie, nous devons vérifier, pour que la garantie s'applique, que le critère suivant est rencontré :

- *Le point dénoncé constitue-t-il un vice caché au sens du Code civil du Québec ?*

Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, nous sommes d'avis que la situation décrite au point 9 ne rencontre pas ce critère. En effet, les problèmes observés ne comportent définitivement pas le niveau de gravité du vice caché.

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir pour ce point.

9. BRUIT DU REVÊTEMENT DE VINYLE DU CÔTÉ DROIT ET À L'ARRIÈRE

Lors de notre visite du 27 avril 2006, l'installateur nous a fait voir les fixations du revêtement de vinyle, à quelques endroits sur l'élévation latérale droite.

Il nous a par la suite acheminé une lettre de conformité quant à l'installation en place, que nous joignons pour le bénéfice des parties, à la présente.

Ainsi, puisque le fournisseur nous affirme que l'installation en place respecte « les règles de l'art », nous devons conclure que le fait dénoncé par le bénéficiaire n'est pas le résultat d'une malfaçon et devons de ce fait réviser la décision émise le 30 mars 2006.

Robert Prud'homme

Inspecteur-conciliateur

[6] En début d'audition, les parties ont fait le tour de la propriété et le bénéficiaire a fait remarquer que les feuilles de vinyle, sur les 3 faces de la maison où elles ont été posées, étaient, selon sa propre expression, "loose" et quand le vent souffle, a-t-il dit, il entend un

bruit incommodant à l'intérieur. Les feuilles frappent l'une sur l'autre, ce qui, d'après lui, n'est pas normal.

TÉMOIGNAGE DE LA BÉNÉFICIAIRE

- [7] Ensuite, dans son témoignage, la bénéficiaire dit avoir eu, le 1^{er} mars 2006, une décision en leur faveur ainsi qu'elle le fait voir à l'onglet 14, page 2, du cahier des pièces. D'après elle, l'entrepreneur, avait jusqu'au 8 avril 2006 pour aller en arbitrage, ce qu'il n'a pas fait.
- [8] Et, dit-elle, le 30 mars 2006, l'addenda de l'administrateur donnait jusqu'au 31 mai 2006 pour effectuer les travaux. L'entrepreneur a reçu cet addenda le 5 avril 2006. Aussi, dit-elle, M. Lamothe avait encore la possibilité de contester jusqu'au 5 mai 2006, mais, encore une seconde fois, il ne l'a pas fait.
- [9] Le 27 avril 2006, M. Prud'homme a fait une visite des lieux avec M. Jocelyn Dubuc, l'entrepreneur Lamothe, M. Normand Bourgeois et M. Michel Poirier; d'après la bénéficiaire cette visite constituait une deuxième inspection du revêtement extérieur.
- [10] La bénéficiaire trouve que les délais n'ont pas été respectés. Elle termine en disant qu'ils (les bénéficiaires) sont allés en arbitrage pour ne pas perdre leur droit alors que l'entrepreneur n'y est pas allé lors de la décision favorable aux bénéficiaires. D'après elle, l'administrateur a fait une reconsidération pour l'entrepreneur irrégulièrement.

Fin du témoignage de la bénéficiaire

- [11] L'inspecteur-conciliateur admet, à une question de la bénéficiaire, qu'il a entendu le bruit causé par le vent à l'intérieur de la maison, lors d'une visite des lieux; à ce moment-là, il ne trouvait pas que c'était normal. M. Robert Prud'homme, du service d'inspection et de conciliation chez l'administrateur, reconnaît avoir fait d'abord une décision favorable aux bénéficiaires, ensuite une décision défavorable. Sans plus.
- [12] Par la suite, l'entrepreneur témoigne pour dire que, d'après lui, les délais ont été respectés et que, il s'est occupé du problème du vinyle avant les dates limites. En fait, continue-t-il, il est allé voir 5 ou 6 autres maisons qui faisaient le même bruit. Il s'est informé et, selon lui,

il n'y a pas d'autre façon de refaire l'ouvrage, car il travaillerait pour rien. Il conclut en disant que le bruit va toujours rester, car le vinyle est un produit mou.

- [13] Le vendeur du produit vinyle, M. Sylvain Touchette et l'entrepreneur en revêtement extérieur, M. Normand Bourgeois ont tous deux dit que, d'après eux, le bruit était normal et que la pose avait été bien faite.
- [14] Le procureur de l'administrateur admet que l'entrepreneur ne s'est pas prévalu de l'arbitrage, mais il soumet que, cependant, ce dernier a fait venir les experts en vinyle qui ont constaté que tout avait été fait selon les règles de l'art et selon les spécifications du fabricant. D'après le procureur, si on maintient la première décision, la réfection ne changera rien, car le vinyle va être réinstallé de la même façon.
- [15] Finalement, dit le procureur, la raison de la deuxième décision de l'administrateur, c'est le cadre exceptionnel et particulier.

ANALYSE DE LA PREUVE

- [16] Comme on l'a vu plus haut, l'administrateur a fait une décision favorable aux bénéficiaires le 1^{er} mars 2006, une décision défavorable reçue par les bénéficiaires le 1^{er} juin 2006.
- [17] Il s'est donc écoulé plus de trente jours entre la décision favorable aux bénéficiaires et la décision défavorable, soit un délai injustifié d'une part et à l'encontre de l'article 107 du Règlement, d'autre part. L'entrepreneur avait 30 jours pour aller en arbitrage; il ne s'en est pas prévalu.
- [18] Le moins que l'on puisse dire c'est que la décision de l'administrateur en date du 1^{er} mars 2006 jouit d'une présomption irréfragable. Et il n'y a pas de circonstances exceptionnelles ou de cadre particulier que l'administrateur et l'entrepreneur, des connaisseurs, puissent invoquer pour passer outre au délai de 30 jours de l'article 107 du Règlement. Le coût de réfection au montant de 10 000\$ auquel a fait allusion l'entrepreneur, dans son témoignage, n'entre pas en ligne de compte; le litige ne porte pas sur une question de chiffre, mais sur une question de droit.

[19] Ainsi est-il bon de rappeler que les bénéficiaires n'ont pas eu l'occasion de se prononcer avant la décision de l'administrateur en date du 24 mai 2006, avec le résultat que l'administrateur n'a pas respecté un principe élémentaire de justice reconnu à l'article 2e) de la Déclaration canadienne des droits. Il y a plus, l'article 5 du Code de procédure civile du Québec édicte:

« Il ne peut être prononcé sur une demande en justice sans que la partie contre laquelle elle est formée n'ait été entendue ou dûment appelée. »

[20] La décision de l'administrateur, en date du 24 mai 2006, est donc nulle et non avenue; l'arbitre ne peut pas non plus considérer les témoignages de M. Sylvain Touchette, le vendeur du produit de revêtement extérieur et de M. Normand Bourgeois, l'entrepreneur du revêtement extérieur; de fait, ces 2 témoignages sont à la base de la décision ci-devant mentionnée.

CONCLUSIONS

[21] **CONSIDÉRANT** qu'il n'y a ni complexité, ni circonstances spéciales pour l'entrepreneur,

[22] **CONSIDÉRANT** que le délai de 30 jours de l'article 107 du Règlement ne peut pas être prorogé, car l'article 9 du Code de Procédure civile ne peut pas être appliqué dans ce cas-ci,

[23] **CONSIDÉRANT** l'article 2 e de la Déclaration canadienne des droits et l'article 5 du Code de procédure civile du Québec,

[24] **CONSIDÉRANT** la preuve écrite et testimoniale, la jurisprudence et le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[25] **L'ARBITRE**

[26] **ANNULE** la décision de l'administrateur en date du 24 mai 2006 à toute fin que de droit,

[27] **MAINTIEN** la décision de l'administrateur en date du 1^{er} mars 2006,

[28] **ORDONNE** à l'entrepreneur de se conformer à la décision du 1^{er} mars 2006 dans un délai de 30 jours de la date des présentes, et selon la susdite décision "devra apporter les correctifs requis pour que s'estompe le bruit produit par les panneaux de revêtement de

vinyle, et ce, à toutes les élévations du bâtiment". Le tout à la satisfaction d'un expert des bénéficiaires.

COÛTS

[29] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement.

Montréal, 30 août 2006



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)