

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

Mme Diane Bergeron

Bénéficiaire

Et

9143-1718 Québec Inc.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES MAÎTRES BÂTISSEURS

Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : a-20223-u-502602

N° dossier SORECONI : 061018001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Me René Grenier
Pour l'entrepreneur :	M. Kenny Kinko
Pour l'administrateur :	M. Michel Thibault
Date(s) d'audience :	4 décembre 2006
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la décision :	4 janvier 2007

Identification des parties

Bénéficiaire :

Mme Diane Bergeron
2531, rue Asselin
Brossard (Québec)
J4Z 2Z3

Entrepreneur :

9143-1718 Québec Inc.
10 260, Des Récollets
Montréal Nord (Québec)
H1H 4E6

Administrateur :

La Garantie des Maîtres Bâisseurs
4970, Place de la Savane
Montréal, (Québec)
H4P 1Z6

Mandat : L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 6 novembre 2006.

Historique du dossier :

11 décembre 2005 :	Contrat préliminaire
14 février 2006 :	Confirmation de la Garantie des Maîtres Bâisseurs de l'enregistrement de l'unité résidentielle
15 mars 2006 :	Réception du bâtiment
22 juin 2006 :	Plainte à l'entrepreneur et à la Garantie
26 juin 2006 :	Avis de 15 jours de l'administrateur à l'entrepreneur
23 août 2006 :	Inspection du bâtiment
18 septembre 2006 :	Décision de l'administrateur
6 octobre 2006 :	Demande d'arbitrage
6 novembre 2006 :	Réception des pièces de l'administrateur
6 novembre 2006 :	Nomination d'un arbitre
27 novembre 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
4 décembre 2006 :	Visite des lieux et audience

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

- Mme Diane Bergeron, la bénéficiaire, accompagnée de M. André Bérard, inspecteur en bâtiment et de M. René Grenier,
- M. Kenny Kinko, représentant de l'entrepreneur,
- M. Michel Thibault, représentant de l'administrateur.

[2] À la conférence préparatoire est dressée la liste des points en litige, à savoir :

1. Insonorisation de la salle de bain.
4. Câblage principal de Vidéotron défectueux.
5. Plinthe murale décollée au salon.
6. Finition fissurée autour des fenêtres.
7. Portes intérieures délaminées.
8. Plinthe de la salle de bain, côté gauche de la toilette.
9. Installation de l'air climatisé extérieur.
11. Boîte aux lettres, couvercle brisé.
12. Odeur d'humidité dans le hall d'entrée et la petite chambre.
14. Finition de calfeutrage, peinture portes et fenêtres intérieures.
15. Crépi extérieur et finition porte extérieure arrière.

[3] La numérotation des points en litige est la même que celle utilisée par l'administrateur dans sa décision du 18 septembre 2006.

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

[5] Avant d'analyser chaque point en détail, l'arbitre doit souligner que le contrat de garantie déposé au dossier est non signé par l'entrepreneur et par la bénéficiaire.

[6] La bénéficiaire affirme que l'entrepreneur ne lui a pas fait signer de contrat de garantie ni ne lui a remis copie malgré ses demandes répétées.

[7] Ces propos sont corroborés par le représentant de l'administrateur, qui affirme que c'est l'administrateur qui a remis une copie vierge du contrat de garantie à la bénéficiaire.

[8] D'ailleurs, celle-ci affirme que lorsqu'elle demandait copie du contrat de garantie, l'entrepreneur lui répétait que tout était garanti durant la première année.

[9] Les articles 137 et 138 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs sont pourtant clairs :

137. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre copie à l'administrateur.

138. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

[10] La preuve prépondérante établit donc que par sa négligence, l'entrepreneur a commis une faute grave et qu'en conséquence, la bénéficiaire n'est pas tenue à l'exécution de ses obligations.

1. Insonorisation de la salle de bain

[11] Dans sa décision du 18 septembre 2006, l'administrateur ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux d'insonorisation et de réparation selon les règles de l'art.

[12] La bénéficiaire affirme que l'entrepreneur a effectué certains travaux et que l'insonorisation au haut du mur de la salle de bain a été faite, mais que le bruit persiste au bas du mur.

[13] Lors de la visite des lieux, la bénéficiaire a demandé à une personne résidant au logement du haut d'actionner la chasse d'eau, et l'arbitre soussigné a été à même de constater qu'un bruit de ruissellement d'eau provient du bas du mur de la salle de bain.

[14] L'entrepreneur, conformément à la décision de l'administrateur, devra compléter l'insonorisation du bas du mur de la salle de bain conformément aux règles de l'art, tout en s'assurant que l'isolation est sécuritaire.

4. Câblage principal de Vidéotron.

[15] La bénéficiaire informe l'arbitre que la réparation au câblage principal de Vidéotron a été effectuée.

[16] Cependant, avant la réparation, un fil temporaire a été installé en perçant un trou à travers le mur.

[17] Après la réparation, le fil temporaire a été enlevé mais le trou dans le mur n'a pas été réparé.

[18] À l'audience, l'entrepreneur prend l'engagement de réparer le trou percé dans le mur selon les règles de l'art.

5. Plinthe murale décollée au salon.

[19] Dans sa décision du 18 septembre 2006, l'administrateur a demandé à l'entrepreneur de réparer ou de remplacer la plinthe selon les règles de l'art.

[20] L'entrepreneur a coupé à angle droit ladite plinthe, et a remplacé la section endommagée.

[21] Selon M. Bérard, inspecteur en bâtiment, les règles de l'art pertinentes à la présente situation veulent que l'entrepreneur remplace la plinthe au complet ou à tout le moins, que le joint dans la plinthe soit fait à 45 degrés de sorte que les deux bouts se chevauchent, rendant ainsi le joint beaucoup moins apparent.

[22] L'arbitre soussigné estime que pour se conformer aux règles de l'art comme l'exige l'administrateur, l'entrepreneur doit, soit remplacer toute la plinthe, soit y faire un joint à 45° pour que celui-ci ne soit pas apparent.

6. Finition fissurée autour des fenêtres.

[23] À la visite des lieux, l'arbitre a été à même de constater que des fissures sont présentes entre la fenêtre elle-même et le bâti de la fenêtre.

[24] Cette situation est apparente entre autre, à la porte d'entrée avant, à la fenêtre de la petite chambre, à la petite fenêtre du salon, à la fenêtre de la salle à dîner, à la porte arrière et aux fenêtres de la chambre principale et de la deuxième chambre.

[25] Selon M. Bérard, inspecteur en bâtiment, la situation est due au fait que l'entrepreneur a utilisé un matériau impropre à colmater l'espace entre la fenêtre et le bâti de la fenêtre, de sorte que des fissures apparaissent.

[26] Selon lui, dans un tel endroit, il faut utiliser un matériau calfeutrant qui demeure flexible pour qu'il épouse bien la cadrage et la fenêtre sans se fissurer.

[27] Dans sa décision, l'administrateur invoque l'article 1.3.2 du contrat de garantie pour dire que les fissures dues à un comportement normal des matériaux n'est pas assujetti à la garantie.

[28] Dans le présent litige, l'arbitre estime que l'entrepreneur, en utilisant un matériau non approprié, a provoqué l'apparition des fissures.

[29] En conséquence, l'arbitre soussigné estime qu'il est équitable que l'entrepreneur refasse la finition fissurée autour des fenêtres ou portes, en utilisant le matériau approprié pour cette situation.

7. Portes intérieures délaminées.

[30] La bénéficiaire informe l'arbitre que les portes visées par la décision de l'administrateur ont été changées mais qu'elles n'ont pas été peinturées.

[31] L'entrepreneur devra donc procéder à la peinture de ces 2 portes intérieures dans un délai assez court pour maintenir la garantie du fournisseur.

8. Plinthe de la salle de bain, côté gauche de la toilette.

[32] À l'audience, l'entrepreneur accepte de remplacer cette plinthe qui a été endommagée lors de travaux.

9. Installation de l'air climatisé extérieur.

[33] La bénéficiaire mentionne que la charpie du conduit d'évacuation de la sècheuse est aspirée par l'appareil de climatisation.

[34] Dans sa décision du 18 septembre 2006, l'administrateur avait demandé à l'entrepreneur de lui fournir une opinion écrite du fournisseur de l'appareil de climatisation relativement à la présente situation et concernant le risque d'usure prématurée dudit appareil.

[35] À l'audience, il n'a pas été mis en preuve qu'un tel avis ait été demandé au fournisseur de l'appareil de climatisation par l'entrepreneur et qu'en conséquence, aucun avis n'a été fourni à l'administrateur.

[36] L'entrepreneur étant en défaut de produire l'opinion du fournisseur, l'arbitre soussigné est d'avis que ce dernier doit procéder aux corrections requises afin que les charpies provenant du tuyau d'évacuation de la sècheuse ne se retrouvent pas dans l'appareil de climatisation.

11. Boîte aux lettres, couvercle brisé.

[37] Dans sa décision, l'administrateur estime que la boîte aux lettres ne porte pas atteinte à la structure du bâtiment de sorte qu'il n'y a pas lieu d'intervenir.

[38] L'arbitre soussigné a pu constater que l'entrepreneur a installé une boîte à chaque unité résidentielle de l'immeuble dans lequel est situé l'unité de la bénéficiaire.

[39] Selon toute apparence, il s'agit d'un équipement dont est muni chaque unité résidentielle de l'immeuble.

[40] Or, comme il a pu être constaté à la visite des lieux, le couvercle de la boîte aux lettres est défectueux, ne restant pas en place lorsqu'il est soulevé.

[41] L'arbitre soussigné estime que dans le présent litige, il s'agit d'un équipement du bâtiment et que l'entrepreneur doit réparer ou remplacer la boîte aux lettres de l'unité résidentielle de la bénéficiaire.

12. Odeur d'humidité, hall d'entrée et petite chambre.

[42] Son unité résidentielle étant en demi sous-sol, la bénéficiaire se plaint d'une odeur d'humidité persistante dans le hall d'entrée et dans la petite chambre.

[43] Lors de son inspection, l'administrateur affirme ne pas avoir constaté d'odeur d'humidité.

[44] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater une odeur d'humidité en ouvrant la garde-robe du hall d'entrée.

[45] Pour M. André Bérard, inspecteur en bâtiment, puisqu'une porte a été installée entre le salon et le hall d'entrée, la circulation d'air se fait difficilement d'une pièce à l'autre.

[46] Par ailleurs, il affirme que l'échangeur n'ayant pas d'évent dans la petite chambre ou le hall d'entrée, cette situation favorise encore plus l'accumulation d'humidité.

[47] Pour solutionner facilement cette problématique particulière, il ajoute que la pose d'un évent dans la petite chambre permettrait une meilleure circulation d'air et solutionnerait le problème d'odeur d'humidité.

[48] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné constate que l'échangeur d'air n'a pas d'évent dans la petite chambre ou dans le hall d'entrée de sorte que l'échange d'air dans ces pièces ne se fait pas, permettant l'accumulation d'odeurs surtout qu'il s'agit d'une unité en demi sous-sol qui est généralement plus humide qu'une unité hors sol.

[49] L'arbitre estime, que tel que suggéré par l'expert de la bénéficiaire, un évent de l'échangeur d'air doit être ajouté par l'entrepreneur, dans la petite chambre.

13. Finition de calfeutrage, peinture des cadres de portes et fenêtres intérieures.

[50] La bénéficiaire dénonce le fait que les joints des cadres de portes sont mal ajustés et apparents, que la peinture est déficiente, que des gouttes de peinture sont visibles et que de façon générale, les travaux ont été mal faits.

[51] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les faits dénoncés sont minimes, peu apparents, et peuvent tout au plus être considérés comme problèmes esthétiques.

[52] Conséquemment, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

15. Crépi extérieur et finition porte extérieure arrière.

[53] Dans sa décision du 18 septembre 2006, l'administrateur constatait que l'entrepreneur s'était engagé à finir ces travaux avant le 31 mars 2006, et lui ordonnait d'y procéder le plus rapidement possible.

[54] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que rien n'a été fait et qui plus est, le calfeutrage sous la porte arrière est inexistant.

[55] En conséquence, l'entrepreneur devra refaire le calfeutrant au périmètre des portes et fenêtres, remplacer l'uréthane qui a été exposé aux intempéries et procéder à la finition du cadrage des portes et fenêtres et finalement, procéder à l'installation du crépi sur les murs extérieurs.

[56] La bénéficiaire ayant eu gain de cause sur plusieurs points, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[57] L'entrepreneur devra exécuter les travaux intérieurs avant le 15 février 2007 et les travaux extérieurs avant le 31 mai 2007.

[58] Après analyse de la preuve et du règlement et prenant acte de certaines ententes, et tel que décrit plus haut, l'arbitre soussigné :

- ordonne à l'entrepreneur de procéder aux travaux requis pour :
 - compléter l'insonorisation de la salle de bain,
 - réparer un trou dans un mur,
 - réparer ou changer une plinthe dans la salle à dîner,
 - reprendre la finition autour des fenêtres à l'intérieur,
 - peindre les portes qui ont été changées,
 - changer la plinthe dans la salle de bain,
 - prendre les mesures pour contrer les charpies dans l'appareil de climatisation,
 - réparer ou remplacer la boîte aux lettres,
 - poser un évent à l'échangeur d'air dans la petite chambre

-faire le crépi extérieur, refaire l'isolation et le cadrage de la porte et de la fenêtre arrière.

-rejette les autres demandes de la bénéficiaire,

-condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier