

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**  
Constitué 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)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

Entre M. Francis Vallée et le Syndicat des Copropriétaires Chs-Baudelaire  
Bénéficiaires

c. Habitation Vally Inc  
Entrepreneur

Et La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc.  
Administrateur du plan de garantie

N° dossier Garantie : A-20152 / U-502061  
N° dossier SORECONI: 070123001

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Arbitre :                | M. Claude Méryneau          |
| Pour les bénéficiaires : | M. Francis Vallée           |
| Pour l'entrepreneur :    | M. Steve Fortin             |
| Pour l'administrateur :  | M. Michel Thibault          |
| Date d'audience :        | 19 mars 2007                |
| Lieu d'audience :        | Résidence des bénéficiaires |
| Date de la décision :    | 19 avril 2007               |

---

## **AUDIENCE PRÉLIMINAIRE**

[1] L'arbitre informe les parties que la demande d'arbitrage a été reçue le 23 janvier 2007, que l'entrepreneur a transmis le dossier de la partie privative des bénéficiaires et des parties communes du Syndicat des copropriétaires le 9 février 2007 et qu'il a reçu son mandat de SORECONI le 13 février 2007.

[2] Les parties reconnaissent la compétence de l'arbitre pour disposer de l'appel des bénéficiaires pour leur partie privative et de celui du Syndicat des copropriétaires pour les parties communes du bâtiment.

[3] Les parties reconnaissent que M. Francis Vallée représente également le Syndicat des copropriétaires.

[4] L'arbitre informe les représentants des parties sur la procédure et les règles applicables à la conduite de l'audience.

## **OUVERTURE DE L'AUDIENCE**

### **Dénonciation tardive des réclamations des bénéficiaires et du Syndicat des copropriétaires.**

[5] L'administrateur appuie sa décision de refuser plusieurs réclamations (1,3 et 4) des bénéficiaires et (1 et 6) du Syndicat des copropriétaires sur la dénonciation tardive de ces réclamations.

[6] Toutefois, en cours d'audition, l'entrepreneur a admis qu'il ignorait devoir donner l'avis de fin de travaux des parties communes au Syndicat des copropriétaires. Il ignorait également que la réception des parties communes devait être faite par le professionnel du bâtiment, choisi par le syndicat des copropriétaires, déclarant la fin des travaux des parties communes.

[7] L'administrateur a reconnu ne pas avoir au dossier du bâtiment une copie de l'avis de fin de travaux des parties communes adressé par l'entrepreneur au Syndicat des copropriétaires.

[8] Seul l'avis de fin de travaux pour la partie privative des bénéficiaires, daté du 15 juin 2005, a été déposé auprès de l'arbitre comme pièce au dossier de l'administrateur.

[9] L'arbitre doit d'abord établir la date de réception des parties communes en l'absence de l'avis de fin des travaux que l'entrepreneur a négligé de transmettre au Syndicat des copropriétaires, avis qui informait ce dernier de ses obligations en regard de la réception tel que prévu au paragraphe 4<sup>o</sup> de l'article 25.1 du Règlement.

[10] L'arbitre doit également, pour les mêmes raisons, établir la date de début des différentes garanties prévues au Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[11] L'entrepreneur ayant admis qu'il n'a pas donné au Syndicat des copropriétaires l'avis de fin des travaux des parties communes l'informant de ses obligations en regard de la réception, les dispositions de l'article 25.1 du Règlement établissant la date de réception ne s'appliquent pas.

[12] Puisque ledit avis de fins des travaux ,à toute fin pratique, a été donné par l'entrepreneur au Syndicat des copropriétaires au cours de l'audience, le 19 mars 2007, l'arbitre établit la réception des parties communes au 19 mars 2007.

[13] En conséquence, les dispositions de l'article 27, paragraphes 3°, 4° et 5° du Règlement s'appliquent à compter de cette date.

## **PARTIES PRIVATIVES**

[14] Pour faciliter la tâche de leur représentant, l'arbitre entend les représentations chacune des parties, l'une à la suite de l'autre, sur les quatre éléments de la décision de l'administrateur datée du 9 janvier 2007 dont appellent les bénéficiaires concernant leur partie privative du bâtiment:

1. Échangeur d'air
2. Fenêtre – moisissure
3. Réservoir – eau chaude
4. Porte d'entrée

[15] L'examen physique de chaque élément se fait suivant le déroulement de la preuve de chaque partie.

### **Preuve des parties**

#### **1. Échangeur d'air**

#### **2. Fenêtre – moisissure**

[16] Les représentants des parties conviennent que l'arbitre considère que la preuve portant sur l'élément 1 vaut pour l'élément 2 de la réclamation.

[17] M. Vallée allègue que le système de déshumidification installé par l'entrepreneur n'a pas la capacité d'éliminer l'excès d'humidité dans son unité de logement qui serait à

l'origine des moisissures sur les rebords de fenêtres. Il demande l'installation d'un vrai échangeur d'air.

[18] M. Vallée prétend que le contrôle de l'humidistat est défectueux et qu'il utilise seulement le ventilateur de la salle de bain pour abaisser le taux d'humidité dans son logement. Il affirme n'avoir pu dénoncer ce problème lors de la réception de son unité parce que le ventilateur de la salle de bain n'était pas installé (*item 6 de la liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment*). Il affirme ouvrir les stores en se levant et pendant la journée. Il a mis du temps à dénoncer cette malfaçon parce qu'il avait des difficultés à rejoindre l'entrepreneur.

[19] M. Michel Thibault affirme que l'installation des appareils assurant la déshumidification ( hotte de la cuisine et humidistat relié au ventilateur de la salle de bain) est conforme au code de construction de la Ville de Laval au moment de la construction. ( Règlement de construction n° L-9602). Lors de L'inspection, le 1<sup>er</sup> décembre 2006, les stores étaient fermés.

[20] M. Steve Fortin, ne reconnaît pas qu'il est difficile à rejoindre et il affirme être venu à trois reprises faire des réparations à la demande des bénéficiaires. Il affirme que les bénéficiaires ont été négligents en n'essayant pas l'excès d'humidité sur les vitres et au bas des fenêtres

[21] L'examen des lieux permet de constater qu'il y a eu excès d'humidité sur les rebords de fenêtre. L'arbitre a pu constater que le contrôle de l'humidistat fonctionne bien lorsqu'il est réglé à 40% d'humidité relative, ailleurs sur le cadran, il est instable.

### **Analyse de la preuve**

[22] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que le système d'échangeur d'air installé par l'entrepreneur n'est pas conforme au Code du bâtiment en vigueur à Ville de Laval lors de la construction du bâtiment.

[23] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que l'utilisation simultanée des deux composantes du système d'échangeur d'air ne parvient pas à éliminer l'excès d'humidité.

[24] Il ressort du témoignage de M. Vallée qu'il n'a pas utilisé l'humidistat de façon continue à cause du bouton de contrôle qui, selon lui, ne tient pas en place. Il démarre manuellement le ventilateur de la salle de bain pour éliminer l'excès d'humidité.

### **3. Réservoir – eau chaude**

[25] Les bénéficiaires, les représentants des parties et l'arbitre ont pu constater que le tuyau de débordement (overflow) du réservoir d'eau chaude, installé dans un garde-robe, n'est pas relié à un drain de plancher. Aucun récipient, qui devrait être surveillé et vidé par les occupants, n'a été installé pour recevoir les débordements du réservoir. La

tringle sur le mur et quelques lattes du plancher ont été endommagés par l'écoulement du tuyau de débordement.

[26] Les bénéficiaires ont constaté les dommages lorsqu'ils ont vidé ce garde-robe d'effets qui auraient du se trouver dans le cabanon extérieur qui leur a été livré par l'entrepreneur un an après la réception de leur partie privative.

[27] L'entrepreneur et l'administrateur rappellent qu'il s'est écoulé plus de 12 mois entre la découverte du dommage et la date de dénonciation,

### **Analyse de la preuve**

[28] Il apparaît que les dommages au mur et au plancher sont causés par l'égouttement du tuyau de débordement (overflow) du réservoir d'eau chaude et l'absence d'un récipient approprié pour recueillir tels déversements normaux.

[29] La découverte tardive du dommage par les bénéficiaires, dans les circonstances, est compréhensible et fait en sorte que la dénonciation apparaît avoir été faite dans le délai prévu au Règlement

### **4. Porte d'entrée**

[30] Les représentants des parties conviennent que la porte d'entrée est un élément des parties communes du bâtiment et que la réclamation doit être traitée avec les autres plaintes relatives aux parties communes déposées par le Syndicat des copropriétaires.

### **PARTIES COMMUNES**

1. Mortier de brique et pierre
3. Calfeutrage extérieur
4. Crépi sous les fenêtres
6. Margelles
4. (bénéficiaires) Porte d'entrée

[31] Les représentants des parties et l'arbitre sortent de l'immeuble pour examiner les éléments faisant l'objet de la décision du 8 janvier 2007 situés à l'extérieur du bâtiment.

## **Preuve des parties**

### **1. Mortier de brique et pierre**

[32] L'administrateur a constaté, comme le Syndicat, que le mortier à la jonction du mur de façade et du mur latéral droit est fissuré verticalement. M. Vallée, qui représente également le Syndicat des copropriétaires, n'a pas fait la preuve que cette fissure n'était pas le résultat du comportement normal de ce matériau et qu'elle n'était pas exclue de la garantie.

### **3. Calfeutrage extérieur**

[33] Suite à l'inspection du bâtiment par l'administrateur le 1<sup>er</sup> décembre 2006, l'entrepreneur, comme il s'y était engagé, a ajouté du scellant au bas de la fenêtre extérieure de la salle à dîner et de la fenêtre du côté droit de l'immeuble. Le Syndicat dénonce, en cours d'audience, la piètre qualité du travail et que des trous sont apparus dans le scellant.

### **Analyse de la preuve**

[34] L'arbitre a constaté que l'application du scellant n'a pas été fait par un artiste. Toutefois le Syndicat n'a pas fait la preuve que les trous observés dans le scellant n'étaient pas le résultat du comportement normal de ce matériau et qu'ils n'étaient pas exclus de la garantie.

### **4. Crépi sous les fenêtres**

[35] Il apparaît que le crépi sous les fenêtres en façade est craqué. M. Vallée démontre également que le crépi entre le sol et le revêtement de vinyle sur le mur arrière n'a pas été appliqué.

### **Analyse de la preuve**

[36] Le Syndicat n'a pas fait la preuve que les craques observées dans le crépi n'étaient pas le résultat du comportement normal de ce matériau et qu'elles n'étaient pas exclues de la garantie.

[37] L'arbitre ne peut se prononcer sur l'absence de crépi entre le sol et le revêtement de vinyle sur le mur arrière puisque l'administrateur n'a pas disposé de cette réclamation.

### **6. Margelles**

[38] Le Syndicat réclame l'installation de margelles sous les fenêtres situées au côté droit de l'immeuble. L'administrateur a constaté que le seuil d'une de ces fenêtres est au même niveau que l'asphalte du stationnement. L'arbitre a constaté, comme les

autres représentants des parties, que le seuil de l'autre fenêtre est au même niveau que la surface gazonnée du terrain.

[39] Les représentants des parties ont reconnu que, selon le CNB, le seuil des fenêtres doit être situé à 200mm. au dessus de la surface du sol.

#### **Analyse de la preuve**

[40] Les représentants des parties ont reconnu que le seuil des fenêtres du côté droit de l'immeuble est au niveau du sol contrairement aux dispositions du CNB

#### **4. (de la réclamation des bénéficiaires) Porte d'entrée**

[41] Les représentants des parties ont convenu que la porte d'entrée fait partie des parties communes du bâtiment et ont reconnu la compétence de l'arbitre pour disposer de cette réclamation du Syndicat des copropriétaires dénoncée, originalement, par M. Vallée comme partie privative.

[42] La dénonciation fait état d'une défektivité de la poignée de la porte d'entrée principale, d'une mauvaise installation et des bruits de vent.

#### **Analyse de la preuve**

[43] M. Vallée affirme qu'il n'a pu dénoncer ces malfaçons au moment de la réception de sa partie privative puisqu'elles se sont manifestées seulement au cours de la saison froide.

[44] L'administrateur ne dispose pas de cette réclamation. Il refuse d'intervenir puisqu'il s'agit d'une malfaçon apparente au moment de la réception ou d'une malfaçon non apparente au moment de la réception découverte dans l'année mais qui doit être dénoncée dans les 6 mois de sa découverte. Il juge qu'il s'est écoulé un délai de 14 mois entre l'apparition de la malfaçon et la première dénonciation à l'entrepreneur et à l'administrateur.

[45] Compte tenu de la décision apparaissant aux paragraphes 12 et 13 de la présente sentence arbitrale, l'arbitre ne retient pas l'argumentation de l'administrateur sur cet élément de sa décision du 2 janvier 2007.

[46] **EN CONSÉQUENCE**, après avoir entendu les parties, analysé la preuve, examiné les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les dispositions du *Code civil* et délibéré, l'arbitre accueille en partie l'appel des bénéficiaires sur le point 1 et celui sur le point 3 (réservoir d'eau chaude) relatif à la partie privative et sur les points 6 (margelles) et 4.(porte d'entrée) relatifs aux parties communes.

[47] L'arbitre ordonne à l'entrepreneur de remplacer le contrôle défectueux de l'humidistat.

[48] L'arbitre ordonne à l'entrepreneur de réparer les dommages au mur et au plancher de bois franc dans l'environnement du réservoir à eau chaude et de fournir aux bénéficiaires un récipient facile à vider qui puisse recevoir les débordements du réservoir.

[49] L'arbitre ordonne à l'entrepreneur de prendre les mesures nécessaires pour que le seuil des deux fenêtres du côté droit du bâtiment soient situés à 200 millimètres au dessus du sol et qu'il installe, selon les règles de l'art et la pratique dans l'industrie, des margelles conformes au Règlement de construction de Ville de Laval en vigueur au moment de la construction du bâtiment.

[50] L'arbitre ordonne à l'administrateur de procéder à une inspection de la porte d'entrée principale et de rendre une décision sur cette réclamation désormais dénoncées dans le cadre de la décision des paragraphes 12 et 13 de la présente décision arbitrale.

[51] Les ordonnances décrites aux paragraphes 47, 48, 49 et 50 devront être appliquées dans les 30 jours de la présente sentence arbitrale.

### **Coûts d'arbitrage**

[52] En vertu des dispositions de l'article 123 du Règlement, les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de leur réclamation, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 19 avril 2007

---

Claude Mélineau, arbitre