

# 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

**Nadia Lussier & David Guay**

Bénéficiaires

Et

**Construction Trilikon Inc.**

Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 010988-1

N° dossier SORECONI : 070614001

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Nil
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me François Laplante
Date(s) d'audience :	20 août 2007
Lieu d'audience :	Ville Ste-Catherine
Date de la décision :	12 septembre 2007

---

## **Identification des parties**

### **Bénéficiaires :**

Nadia Lussier & David Guay  
4365, rue des Alouettes  
Sainte-Catherine, Qc  
J5C 1P8

### **Entrepreneur :**

Construction Trilikon construction inc.  
8760, rue Aimé Geoffrion  
Montréal, Qc  
H1E 6W3

### **Administrateur :**

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou, Qc  
H1M 1S7

**Mandat :**

La société pour la résolution des conflits (SORECONI) a nommé un arbitre le 10 août 2007.

L'arbitre soussigné a reçu son mandat de Soreconi le 14 août 2007, remplaçant ainsi l'arbitre nommé le 10 août 2007.

**Historique du dossier :**

23 avril 2001 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
21 juin 2001 :	Réception du bâtiment
23 mars 2004 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
11 juin 2004 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
8 juillet 2004 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
27 août 2004 :	Décision de l'administrateur
13 septembre 2004 :	Addenda à la décision
11 janvier 2005 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
21 février 2005 :	Décision supplémentaire de l'administrateur
9 mars 2005 :	Lettre de l'entrepreneur à l'administrateur
1 <sup>er</sup> avril 2005 :	Addenda à la décision du 21 février
21 juin 2005 :	Addenda à la décision du 21 février
2-13-15 février, 6-20 mars :	Lettres des bénéficiaires à l'entrepreneur
24 avril 2006 :	Décision supplémentaire de l'administrateur
3 août 2006 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
7 septembre 2006 :	Décision de l'administrateur

4 décembre 2006 : Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur  
24 janvier 2007 : Décision de l'administrateur  
1-5-20-28 février 2007 : Lettres des bénéficiaires à l'entrepreneur  
9 mai 2007 : Décision de l'administrateur  
15 juin 2007 : Demande d'arbitrage de l'entrepreneur  
1<sup>er</sup> août 2007 : Nomination d'un arbitre  
14 août 2007 : Convocation des parties à L'arbitrage  
14 août 2007 : Substitution de l'arbitre par l'arbitre soussigné  
20 août 2007 : Visite des lieux et audience

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

- pour l'entrepreneur :  
-M. Nicola Trinci
  
- pour les bénéficiaires :  
-Mme Nadia Lussier  
-M. David Guay
  
- pour l'administrateur :  
-M. Régnald Cyr  
-Me François Laplante

[2] À la conférence préparatoire, il est établi que l'entrepreneur conteste les points 1 et 3 de la décision de l'administrateur rendue le 9 mai 2007, à savoir :

1. Infiltration d'eau au périmètre du sous-sol
2. Condensation dans les conduits servant au mélange d'air au sous-sol.

## **Les Faits**

[3] Le litige concerne une maison unifamiliale construite en 2000, vendue aux bénéficiaires en avril 2001 et dont la réception a eu lieu le 21 juin 2001.

[4] Le 23 mars 2004, les bénéficiaires dénoncent à l'entrepreneur des problèmes d'infiltration d'eau et d'humidité au sous-sol que l'entrepreneur avait lui-même constaté lors d'une inspection effectuée le 28 avril 2003.

[5] Selon cette lettre, l'entrepreneur aurait alors admis qu'il y avait un problème mais aucune correction n'a été faite.

[6] Dans cette même lettre, les bénéficiaires disent avoir remarqué que les conduits de l'échangeur d'air étaient remplis d'eau.

[7] À la suite d'une inspection faite le 24 juin 2004, l'administrateur note, dans sa décision du 27 août 2004, que suite aux travaux exécutés par l'entrepreneur, il n'a pas noté d'infiltration d'eau et réserve son jugement quant au phénomène de condensation.

[8] Dans cette décision, l'administrateur demande aux bénéficiaires de réinstaller la plinthe chauffante au sous-sol qui avait été enlevée pour la construction d'une garde-robe.

[9] Quant à la condensation dans les conduits servant au mélange d'air au sous-sol, l'administrateur demande à l'entrepreneur de retirer l'enveloppe étanche recouvrant la boîte de l'appareil au vide du sous-toit et de s'assurer que cet appareil est utilisé en conformité avec les normes du fabricant.

[10] Dans une décision rendue le 21 février 2005, l'administrateur demande à l'entrepreneur :

a) de revoir l'étanchéité du pare-vapeur au mur latéral droit (au bas de l'escalier, sous la fenêtre et à l'arrière des laveuse sècheuse) au mur arrière coin gauche et au mur latéral gauche au coin avant.

b) isoler la solive de rive

c) de remplacer l'appareil d'échangeur d'air, faute par l'entrepreneur d'avoir fourni une attestation de conformité.

[11] Dans une lettre du 9 mars 2005, l'entrepreneur informe l'administrateur que les travaux concernant les infiltrations d'eau seront bientôt exécutés et fournit de l'information concernant l'échangeur d'air à l'effet que son utilisation actuelle est conforme aux normes du fabricant.

[12] Le premier avril 2005, l'administrateur confirme par écrit l'entente intervenue entre les parties afin qu'une période d'observation d'au moins 30 jours soit faite avant de procéder plus avant dans le dossier.

[13] Le 24 avril 2006, l'administrateur, suite à une inspection faite le 24 février 2006, affirme qu'il n'a pu constater les infiltrations d'eau au périmètre au sous-sol, ni la condensation dans les conduits servant au mélange d'air et rejette les prétentions des bénéficiaires.

[14] Dans cette même décision, l'administrateur recommande aux bénéficiaires de :

- voir à réinstaller la plinthe au sous-sol
- voir à diffuser un débit adéquat pour le diffuseur au sous-sol
- maintenir un taux d'humidité ambiant ne dépassant pas 45% en période froide, évitant ainsi la formation de condensation aux surfaces froides des murs du sous-sol
- libérer le périmètre des murs extérieurs du sous-sol le plus possible, pour favoriser la propagation de la chaleur aux surfaces froides.

[15] Le 3 août 2006, les bénéficiaires dénoncent une infiltration d'eau au sous-sol survenue le 2 août.

[16] Suite à une inspection du drain français avec une caméra, et à un test d'arrosage, l'administrateur ordonne le 7 septembre 2007 à l'entrepreneur de procéder à des travaux pour que cessent, de façon définitive, les infiltrations d'eau derrière les laveuse-sécheuse.

[17] Le 4 décembre 2006, les bénéficiaires dénoncent une nouvelle infiltration d'eau au sous-sol.

[18] Le 24 janvier 2007, l'administrateur ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux requis pour corriger la situation.

[19] Le 1<sup>er</sup> février 2007, les bénéficiaires dénoncent la présence d'eau dans les conduits de l'échangeur d'air.

[20] Le 5 février, les bénéficiaires mentionnent de nouvelles infiltrations d'eau au sous-sol le 2 février 2007.

[21] Le 20 février, les bénéficiaires mentionnent que de l'eau s'écoule des conduits d'échangeur d'air, étant donné qu'aucune réparation n'a été faite.

[22] Le 28 février, les bénéficiaires dénoncent de nouvelles infiltrations d'eau survenues au sous-sol le 27, et ce, aux mêmes endroits.

[23] Suite à ces nouvelles dénonciations, l'administrateur procède, le 12 mars 2007, à une nouvelle inspection du bâtiment.

[24] Lors de son inspection, M. Rénaud Cyr a retiré quelques planches de placoplâtre et a pu constater que :

- l'étanchéité du haut du mur a été améliorée par l'entrepreneur en ajoutant un isolant giclé,
- la continuité du pare vapeur au bas du mur est inadéquate,
- divers matériaux faisant office de pare vapeur sont endommagés,
- le papier noir se chevauche de façon inverse à ce qu'il devrait être.

[25] Quant à la condensation dans les conduits servant au mélange d'air, M. Cyr a été à même de constater qu'au vide du sous-toit, ces conduits regorgeaient d'eau et que l'appareil d'échangeur d'air lui-même contenait de l'eau étant donné qu'il est recouvert d'une enveloppe de fortune.

## **Décision**

[26] Pour l'entrepreneur, les problèmes constatés à la résidence des bénéficiaires sont dus à une mauvaise utilisation du bâtiment, à savoir :

- taux d'humidité élevé,
- enlèvement d'une plinthe chauffante,
- construction d'étagère nuisant à une bonne aération,
- construction d'une garde-robe.

[27] Ces arguments ne peuvent être retenus et ce, pour plusieurs raisons.

[28] La preuve révèle que la plinthe chauffante a été réinstallée et que la construction d'un garde-robe ou d'une étagère consiste tout simplement en une utilisation normale d'un sous-sol.

[29] De plus, le bénéficiaire affirme avoir maintenu un taux d'humidité et une chaleur recommandés par l'administrateur de la Garantie.

[30] Cette affirmation du bénéficiaire est corroborée par l'administrateur lui-même qui a pu constater ce fait lors de ses inspections.

[31] Par ailleurs, la preuve prépondérante démontre que des problèmes d'isolation sont à la source des infiltrations d'eau au sous-sol.

[32] La preuve démontre également que l'installation de l'appareil d'échangeur d'air est déficiente sur plusieurs aspects, ce qui provoque des accumulations d'eau tout à fait anormales tant dans ledit appareil que dans les conduits.

[33] L'entrepreneur étant en demande, c'est à lui qu'appartient le devoir de prouver la justesse de ses arguments.

[34] Or, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de son fardeau de preuve.

[35] Selon le règlement, lorsque l'entrepreneur est en demande, les frais d'arbitrage sont partagés à parts égales entre lui et l'administrateur.

[36] Après analyse de la preuve et du règlement, l'arbitre soussigné :

- maintient les décisions de l'administrateur,
- ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les travaux ordonnés par l'administrateur dans un délai de 60 jours des présentes,
- condamne l'entrepreneur et l'administrateur à payer les frais d'arbitrage à parts égales.

Alcide Fournier