

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

Chantal Brisson
Bénéficiaire

Et

Groupe Lussier Lajoie Inc. (Désaccrédité)
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : U-084736-1

N° dossier SORECONI : 090412001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Chantal Brisson
Pour l'entrepreneur :	
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin
Date(s) d'audience :	15 juillet 2009
Lieu d'audience :	St-Jean- sur- Richelieu
Date de la décision :	5 août 2009

Identification des parties

Bénéficiaire :

Mme Chantal Brisson
343, rue des Échevins
St-Jean-sur-Richelieu (Québec)
J2W 2X5

Entrepreneur :

Groupe Lussier Lajoie Inc. (Désaccrédité)
63, Boul. Jean Leman
Candiac (Québec)
J5R 4T8

Administrateur :

La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5930, Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Att: Me Luc Séguin

Historique du dossier

27 novembre 2005:	contrat préliminaire et contrat de garantie
9 décembre 2005 :	acte de vente notarié
9 décembre 2005 :	réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier
24 avril 2008 :	lettre de la bénéficiaire à l'entrepreneur
22 août 2008 :	réclamation à l'administrateur
6 janvier 2009 :	lettre de la bénéficiaire à l'administrateur
11 mars 2009 :	décision de l'administrateur reçue le 18 mars par la bénéficiaire
12 avril 2009 :	demande d'arbitrage
15 avril 2009 :	nomination de l'arbitre
3 juin 2009 :	réception du cahier de pièces de l'administrateur
17 juin 2009 :	convocation des parties à l'arbitrage
22 juin 2009 :	lettre de Me Paul Lamarre, représentant des garants du Groupe Lussier Lajoie
23 juin 2009 :	lettre de l'arbitre à Me Paul Lamarre
9 juillet 2009 :	lettre de Me Paul Lamarre à l'arbitre
15 juillet 2009 :	visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience du 15 juillet 2009, les personnes suivantes étaient présentes :

-Mme Chantal Brisson, la bénéficiaire et son conjoint, M. Luc Brière

-Me Luc Séguin, procureur de l'administrateur et M. Marc-André Savage, inspecteur-conciliateur.

[2] Quant à l'entrepreneur, Groupe Lussier Lajoie, il n'est plus détenteur d'une licence de la Régie du Bâtiment du Québec.

[3] De plus, dans une lettre datée du 9 juillet 2009, Me Paul Lamarre, procureur des 3 cautions du Groupe Lussier Lajoie, a avisé l'arbitre soussigné que ses clients ne désiraient pas participer à l'arbitrage.

[4] Le 27 novembre 2009, la bénéficiaire signe un contrat préliminaire et un contrat de garantie pour l'achat d'une maison sise au 343, rue des Échevins, à St-Jean sur Richelieu.

[5] Comme la maison est déjà construite, elle procède le 9 décembre 2005, à la réception du bâtiment, à la signature de la liste préétablie d'éléments à vérifier et à la signature du contrat notarié.

[6] Il est à noter que la réception du bâtiment est faite « sans réserve » et qu'aucun élément à vérifier ou à corriger n'est mentionné à la liste préétablie d'éléments à vérifier.

[7] Dans une lettre datée du 24 avril 2008, adressée à l'entrepreneur dont copie est reçue par l'administrateur le 5 mai 2008, la bénéficiaire demande des corrections concernant les éléments suivants :

-Toiture	- Crépi
-Flashing d'égoût	-Fenêtre du sous-sol
-Auvent	-Tuyau d'électricité
-Dessus des fenêtres et portes	-Isolant du grenier
-Vinyle	-Escalier intérieur
-Robinet extérieur	-Hotte du poêle

[8] Dans un avis daté du 06 janvier 2009 et reçu par l'administrateur le 12 janvier suivant, la bénéficiaire lui demande de se prononcer sur les points suivants :

- Plafonds
- Brique
- Ouverture au vide de sous-toits

[9] Le 11 mars 2009, l'administrateur rend la décision faisant l'objet du présent arbitrage.

[10] Avant de procéder à l'analyse point par point de la décision de l'administrateur, il est nécessaire de rappeler l'article 10 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1,r.0.2)

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[11] Pour faciliter la compréhension, la présente décision va suivre la même numérotation que la décision de l'administrateur.

[12] **Points 1 et 2- Fenêtres et porte d'entrée**

Dans sa décision, l'administrateur affirme que l'inspection a permis de constater l'infiltration d'air aux coins inférieurs de la porte d'entrée et à la section inférieure de la fenêtre du salon, ainsi que la présence d'espaces entre la fenêtre de la penderie de la chambre des maîtres et les éléments de finition adjacents. Il est également constaté une déformation de la section inférieure de la fenêtre du salon.

[13] Donnant raison à la bénéficiaire, l'administrateur reconnaît qu'il s'agit de vices cachés et que des réparations sont nécessaires.

[14] À l'audience, la bénéficiaire affirme que l'entrepreneur venu faire les travaux, lui a dit que ces corrections sont insuffisantes pour corriger les problèmes constatés et que toutes les fenêtres de la maison sont dans la même situation.

[15] Comme il s'agit d'éléments ou de faits qui se sont produits après la décision de l'administrateur, l'arbitre soussigné n'a pas juridiction pour se prononcer. Il note cependant que les parties se sont entendues pour que l'administrateur prenne en considération une nouvelle demande de la bénéficiaire.

[16] La décision de l'administrateur est donc maintenue sur ces deux points.

[17] **Escalier intérieur (Point 3)**

À l'audience, la bénéficiaire retire sa demande concernant ce point.

[18] **Toiture (Point 4)**

La bénéficiaire mentionne qu'à l'automne 2006, certains bardeaux de la toiture se sont arrachés. À sa demande, l'entrepreneur a effectué des travaux de réparation.

[19] La bénéficiaire affirme que depuis ce temps, d'autres bardeaux se sont arrachés du toit mais que l'entrepreneur a négligé ou refusé de faire d'autres réparations.

[20] Selon la bénéficiaire, aucune infiltration d'eau n'a été constatée relativement à cette situation.

[21] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater le bris de deux bardeaux du revêtement situé à l'avant de la toiture principale.

[22] Après analyse, même si l'arbitre soussigné arrivait à la conclusion que le désordre constaté à la toiture constitue un vice caché, il ne peut faire droit à la demande de la bénéficiaire parce que celle-ci est tardive.

[23] Selon l'article 10 du règlement, la réclamation pour vice caché doit être présentée par écrit à l'administrateur au plus tard 6 mois après la première constatation.

[24] Les premiers désordres à la toiture ont eu lieu à l'hiver 2006 et la dénonciation a été reçue par l'administrateur le 5 mai 2008, dépassant ainsi largement le délai de 6 mois.

[25] En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[26] **Solin (Point 5)**

La bénéficiaire dénonce l'absence de solin à la jonction du mur extérieur à revêtement en acrylique en façade et la section de toiture située au dessus de la porte de garage.

[27] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence d'un solin métallique à la jonction du mur extérieur et du toit du garage.

[28] En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[29] **Vide sous toit du garage (Point 6)**

La bénéficiaire dénonce un manque de ventilation au vide sous toit de la partie avant du garage, tel que constaté en 2007.

[30] Aucun désordre découlant de cette situation n'a cependant été constaté par la bénéficiaire.

[31] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence d'une bande de soffite d'une largeur d'environ 4 pouces sur toute la largeur du garage, mais n'a pu constater la présence d'un autre dispositif permettant la ventilation de cette partie du toit du garage.

[32] Même si l'arbitre soussigné en venait à la conclusion qu'il s'agit d'un désordre, il ne peut conclure qu'il s'agit d'un vice « caché » puisque la situation est apparente.

[33] La réception du bâtiment a eu lieu le 9 décembre 2005 et la réclamation de la bénéficiaire a été présentée le 5 mai 2008, soit bien au-delà du délai prévu pour dénoncer les situations apparentes.

[34] En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[35] **Dessus des fenêtres et portes (Point 7)**

La bénéficiaire soutient que les cornières d'acier situées au-dessus des contre-murs de maçonnerie auraient dû être protégées par un recouvrement métallique pour, entre autre, les protéger de la corrosion.

[36] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les dites cornières métalliques ne sont recouvertes que d'une peinture rouge.

[37] Comme il s'agit d'une situation apparente, elle ne peut en aucun cas être assimilée à un vice caché pour être encore couverte par la garantie puisque la dénonciation en a été faite dans la 3^e année.

[38] En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue.

[39] **Gouttières (Point 8)**

La bénéficiaire dénonce l'absence de gouttières en bordure de certaines sections en façade de la toiture principale, permettant à l'eau de s'égoutter directement sur les sections inférieures de toiture où des gouttières sont apparentes.

[40] Comme la dénonciation de la bénéficiaire a été faite durant la 3^e année de la garantie, pour que celle-ci s'applique, il faudrait que l'absence de gouttière soit assimilable à un vice caché, ce qui n'est pas le cas.

[41] En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[42] **Revêtement de déclin de vinyle (Point 9)**

La visite des lieux a permis de constater que des sections de revêtement de vinyle situées directement au dessus des contre-murs de maçonnerie ont été installées de manière à venir recouvrir le dessus de ces derniers, créant ainsi la déformation dénoncée.

[43] À l'audience, la bénéficiaire affirme avoir constaté la situation à l'été 2007, mais n'a pas décelé de désordre, ou infiltrations d'eau résultant de cette situation.

[44] Comme pour le point précédent, la dénonciation ayant été faite après plus de 6 mois après la découverte, la garantie ne peut s'appliquer.

[45] En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[46] **Robinet extérieur (Point 10)**

À l'audience, la bénéficiaire retire sa demande sur ce point puisqu'elle a procédé elle-même aux corrections qui s'imposaient.

[47] **Crépi (Point 11)**

La bénéficiaire dénonce la dégradation du crépi de ciment couvrant la partie hors sol des murs de fondation.

[48] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la situation, mais compte tenu du délai de dénonciation, il ne peut assimiler la présente situation à un vice caché.

[49] En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[50] **Isolant grenier (Point 12)**

La bénéficiaire dénonce une isolation insuffisante des plafonds de l'étage supérieur et du garage selon les normes minimales de la construction.

[51] Le 6 janvier 2009, M. Marc-André Savage a fait une inspection et a pu constater la présence d'une épaisseur de 5 à 6 pouces d'isolant cellulosique au vide sous toit principal et de 6 à 7 pouces au vide sous toit du garage, ce qui correspond approximativement à une résistance thermique R variant de R 18,5 à R 21 alors que les recommandations minimales sont d'environ R 30.

[52] La bénéficiaire affirme ne pas être une spécialiste en construction et que c'est une personne effectuant des travaux chez elle qui lui a mentionné que l'isolation était insuffisante.

[53] La confirmation de l'existence de ce manquement d'isolation a été faite par l'administrateur lui-même dans sa décision du 11 mars 2009.

[54] De nos jours, avec les politiques d'économie d'énergie, l'importance de l'isolation des maisons neuves est un critère incontournable de qualité, au même titre que l'étanchéité des portes et des fenêtres.

[55] L'arbitre soussigné estime que le manque d'isolation constaté est suffisamment grave pour être assimilé à un vice caché et qu'il doit être traité comme tel.

[56] En conséquence, l'arbitre soussigné renverse la décision de l'administrateur et lui ordonne de procéder aux travaux requis selon les normes en vigueur.

[57] Les points 13-14 et 15 ayant été dénoncés durant la quatrième année de la garantie, ils seront traités ensemble, à savoir :

Point 13 : plafonds

La bénéficiaire dénonce la mauvaise apparence de retouches à certains plafonds faites par l'entrepreneur avant la vente.

Point 14 : briques

La bénéficiaire dénonce l'affaissement de quelques briques d'une section non supportée du mur avant de la maison situé au dessus du toit du garage.

Point 15 : ouverture au vide sous toit

La bénéficiaire dénonce la présence d'une ouverture à la jonction du mur extérieur de l'étage de la maison et le toit au dessus de la porte de garage.

[58] Selon l'article 10, paragraphe 5 du règlement, pour qu'une dénonciation faite durant la quatrième année de la garantie soit recevable, elle doit concerner des vices de conception, de construction ou de réalisation, ou des vices du sol au sens de l'article 2118 du code civil.

[59] Il s'agit donc de vices majeurs qui peuvent conduire à ne plus pouvoir utiliser le bâtiment pour les fins pour lesquelles il est destiné, soit l'habitation.

[60] Or, la preuve démontre que les points 13-14 et 15 soulevés par la bénéficiaire ne peuvent aucunement être assimilés à des vices majeurs.

[61] L'arbitre soussigné prend acte que lors de l'inspection réalisée par l'administrateur, la bénéficiaire s'est désistée des points suivants :

Point 16 : Fenêtres du sous-sol
Point 17 : Tuyau d'électricité
Point 18 : Hotte de cuisinière

[62] Conformément au règlement, la bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point de sa demande, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

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

-prend acte des désistements de la bénéficiaire, de ses demandes concernant les points 3-10-16-17 et 18 de la décision de l'administrateur,

- renverse la décision de l'administrateur concernant le point 12 de sa décision et lui ordonne de procéder à l'isolation des lieux visés conformément aux normes en vigueur,
- maintient la décision de l'administrateur sur tous les autres points,
- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre