

**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

Stéphanie Couture et René Boisvert

(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

9160-7549 Quebec Inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossiers Garantie : 300520-1
N° dossiers Soreconi : 121406001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Stéphanie Couture et René Boisvert
Pour l'entrepreneur :	Me Pascal Plouffe
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin
Date d'audience :	17 décembre 2012
Lieu d'audience :	3105, rue des Nénuphars, Marieville, (Québec)
Date de la décision :	21 janvier 2013

Identification des parties

Bénéficiaires :

Stéphanie Couture
René Boisvert
3105, rue des Nénuphars
Marieville, (Québec)
J3M 0E3

Entrepreneur :

9160-7549 Québec Inc.
(Technik Habitation)
1301, rue de Sabrevois
Chambly (Québec)
J3L 0G9

Administrateur :

La Garantie Abritat Inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Historique du dossier

25 mars 2011 :	Contrat préliminaire
22 juin 2011 :	Contrat de garantie et formulaire de pré réception
-	
9 septembre 2011 :	Lettre des Bénéficiaires reçue le 12 septembre 2011
14 novembre 2011 :	Lettre des Bénéficiaires adressée à l'Administrateur
29 mars 2012 :	Inspection du bâtiment
7 mai 2012 :	Décision de l'Administrateur
14 juin 2012 :	Demande d'arbitrage
25 juillet 2012 :	Demande des Bénéficiaires de reporter l'arbitrage en septembre 2012
26 juillet 2012 :	Nomination d'un arbitre
20 novembre 2012 :	Convocation des parties à l'arbitrage
17 décembre 2012 :	Visite des lieux et audience
21 janvier 2013 :	Sentence arbitrale

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

- les Bénéficiaires, Mme Stéphanie Couture et M. René Boisvert
- l'Entrepreneur, M. Karl St-Jean, est présent en début d'audience; il est représenté par Me Pascal Plouffe, qui est lui-même accompagné de Marie-Lou Dulude et de Denis Deschamps.
- Me Luc Séguin représente l'Administrateur et il est accompagné de M. François Lalancette.

[2] En début d'audience, les Bénéficiaires contestent certains points de la décision de l'Administrateur du 7 mai 2012, à savoir :

- 12- Pompe d'assèchement inadéquate
- 13- Égratignures au revêtement extérieur de bois torréfié en façade
- 16- Éclats visibles à la surface de la maçonnerie
- 17- Assise de la maçonnerie au coin du balcon avant
- 21- Hauteur inégale des joints de mortier de la maçonnerie de brique
- 22- Mur de maçonnerie hors niveau

[3] En conséquence, les décisions de l'Administrateur concernant les autres points du document du 7 mai 2012 sont maintenues.

Pompe d'assèchement inadéquate (point 12)

[4] Dans sa décision du 7 mai 2012, l'Administrateur écrit :

« L'Entrepreneur devra procéder aux correctifs requis afin que la pompe d'assèchement soit munie d'une source d'énergie secondaire lui permettant de fonctionner lorsqu'il y a panne de courant, le tout conformément au règlement municipal et aux règles de l'art prévalant dans l'Industrie de la construction. »

[5] Bien que la décision soit claire, l'Entrepreneur a fait les travaux relativement à la pompe mais a refusé de fournir et installer la batterie prétextant que la batterie doit être fournie par les Bénéficiaires.

[6] Or, le règlement municipal, en vigueur depuis le 8 mars 2007, oblige l'Installation d'une pompe d'assèchement munie d'une source d'énergie secondaire...

[7] Ne pas fournir et installer la batterie, constitue une malfaçon de la part de l'Entrepreneur au sens du règlement sur le plan de garantie.

[8] Les Bénéficiaires, devant le refus de l'Entrepreneur et la possibilité qu'une autre inondation du sous-sol ne se produise en cas de panne d'électricité, ont précédé à l'achat et l'installation de la batterie, et ils en réclament aujourd'hui le remboursement.

[9] Selon leurs témoignages, les Bénéficiaires ont déboursé une somme de 100.00 \$ pour l'achat de la pompe, mais n'ont pas retrouvé la facture du vendeur.

[10] En conséquence, l'Entrepreneur devra rembourser aux Bénéficiaires la somme de 100.00 \$, ou la somme indiquée sur la facture d'achat de la pompe, soit la somme la plus élevée des deux.

Égratignures au revêtement extérieur de bois (Point 13)

[11] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le revêtement de bois au dessus de la porte du garage présente des égratignures ou marques de teinture qui sont clairement visibles.

[12] Dans sa décision, l'Administrateur admet que lors de sa visite, la situation était clairement visible d'un point de vue normal et à environ 2 mètres en position debout.

[13] L'Administrateur ne fait pas droit à la réclamation des Bénéficiaires parce que la situation observée n'a pas été dénoncée au moment de la réception du bâtiment.

[14] En toute déférence pour l'opinion contraire, il n'a pas été démontré que la situation observée à la visite des lieux était la même que celle observée lors de la réception du bâtiment.

[15] La situation actuelle peut être attribuable à une multitude de facteurs : mauvaise préparation de la surface avant l'application du fini, dégradation prématurée du fini, mauvaise qualité du fini, etc...

[16] Comme le règlement sur le plan de garantie vise à protéger les consommateurs, il doit être interprété en leur faveur.

[17] Dans le présent litige, la preuve n'a pas été faite que la situation dénoncée existait au moment de la réception du bâtiment.

[18] Au contraire, M. Élie Leduc Khouri, inspecteur, n'a pas noté la situation lors de son inspection réalisée le 22 juin 2011.

[19] De plus, compte tenu de la nature du désordre, il est possible qu'il s'agisse d'une dégradation progressive qui est apparue au fil du temps dont la première apparition est difficilement identifiable dans le temps.

[20] Compte tenu de tous ces éléments, l'arbitre soussigné estime qu'il s'agit d'une malfaçon, qu'elle a été dénoncée en temps utile et que l'Entrepreneur devra procéder aux travaux de correction conformément aux règles de l'art.

Maçonnerie (Point 16)

[21] Les Bénéficiaires affirment que les murs de maçonnerie situés à l'avant de leur résidence sont inacceptables, qu'ils doivent être démolis et reconstruits.

[22] Cependant, aucune preuve n'a été faite concernant le manque de solidité, d'imperméabilité, de durabilité, etc...des murs de maçonnerie.

Éclats visibles à la surface de maçonnerie (Point 16)

[23] Le mur de maçonnerie est composé de briques rouges dont la face apparente est teinte en gris foncé, presque noir.

[24] Les Bénéficiaires se plaignent du fait que des briques ont été endommagées, que des éclats teintés noirs sont partis, laissant apparaître la couleur rouge sous-jacente.

[25] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné, pour constater la situation dénoncée, a dû s'approcher du mur et porter une attention particulière aux éclats de brique.

[26] Pour un observateur non initié, d'un point de vue normal et à environ 2 mètres en position debout, le désordre soumis par les Bénéficiaires est à peine décelable.

[27] Pour l'arbitre soussigné, la situation dénoncée ne justifie aucunement l'application du remède demandé par les Bénéficiaires, soit la démolition des murs de maçonnerie et en conséquence, ne peut faire droit à leur demande.

Assise de la maçonnerie au coin du balcon avant (Point 17)

[28] L'assise du mur de maçonnerie de brique au coin droit du balcon est plus haute que l'adjacent, de sorte que le maçon a dû y installer une brique d'épaisseur différente afin que le niveau de ses rangs de brique soit harmonisé.

[29] Contrairement à la situation du mur de bois au dessus de la porte du garage, le présent désordre n'a pu évoluer et était présent lors de la réception du bâtiment.

[30] L'arbitre soussigné n'a donc d'autre choix que de maintenir la décision de l'Administrateur concernant ce point.

Hauteur inégale des joints de mortier de la maçonnerie de briques (Point 21)

[31] Les Bénéficiaires dénoncent le fait que la hauteur et la largeur des joints de mortier soient inégales.

[32] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

« Cependant, pour pouvoir apprécier les différences de hauteur dans les divers joints horizontaux à divers endroits, nous avons dû recourir à l'utilisation d'une règle métallique, ce qui nous a permis de constater que la largeur des joints varie de 8 à 14 mm, situation conforme au Code national du bâtiment, lequel mentionne que la hauteur des joints de mortier doit être de 10 mm avec une tolérance de plus ou moins 5 mm pour les joints verticaux et d'assises. »

[33] La preuve démontre que la situation décrite par les Bénéficiaires est conforme au Code national du bâtiment, de sorte que l'arbitre soussigné n'a pas à intervenir.

Mur de maçonnerie hors niveau (Point 22)

[34] Les Bénéficiaires soumettent que le mur de maçonnerie se trouvant à droite du balcon, à proximité de la porte d'entrée, ainsi que le mur se trouvant à gauche de la porte du garage ne sont pas parfaitement rectilignes dans l'axe vertical.

Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

« À l'aide d'un niveau à bulle de 1.2 mètre de longueur, nous avons été en mesure de constater que sur une longueur approximative de 80 centimètres, appuyé aux extrémités, le mur se trouvant à droite du balcon a une dépression atteignant 5 mm au centre du niveau, tandis que le mur à gauche de la porte du garage a une dépression de 3 mm. »

[35] Ces mesures faites par l'Administrateur n'ont pas été contredites.

[36] De plus, l'Administrateur affirme que selon les règles de l'art et les pratiques de l'industrie de la construction, les murs ne devraient pas être arqués de plus de 12 mm hors de la ligne du mur à l'intérieur de toute mesure verticale de 2.5 m.

[37] Ainsi, la preuve faite par l'Administrateur établit que la courbure des murs dénoncée par les Bénéficiaires est bien en deçà des tolérances acceptées dans l'industrie de la construction.

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

[39] Selon le règlement sur le plan de garantie, si les Bénéficiaires ont gain de cause sur au moins un point de leur réclamation, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

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

- CONDAMNE l'Entrepreneur à rembourser le prix d'achat de la batterie de la pompe d'assèchement selon les modalités prévues aux présentes, et ce, dans les 30 jours de la réception des présentes,
- ORDONNE à l'Entrepreneur de refaire la finition du mur de bois au dessus de la porte de garage, et ce, avant le 31 mai 2013,
- REJETTE les demandes des Bénéficiaires concernant les autres points de leur réclamation,
- CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier, BA, LLL
Arbitre