

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIERS N° :081017001 (Soreconi)  
100684-1 (GMN)

MONTRÉAL, le 7 octobre 2009

---

ARBITRE : **Marcel Chartier**

---

**THÉRÈSE PLANTE**  
**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ**

Bénéficiaire

c.

**LES CONSTRUCTIONS JALY INC.,**

Entrepreneur

et

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

Administrateur de la garantie

---

**SENTENCE ARBITRALE**

## **Identification des parties**

### **BÉNÉFICIAIRE**

Thérèse Plante, présidente  
Syndicat de la Copropriété  
7501, rue de Jouvence  
Condos 101 à 303  
La Plaine (Québec)  
J7M 2H8

### **ENTREPRENEUR**

Les Constructions Jaly Inc.  
1096, rue Lévis  
Bureau 4  
Lachenaie (Québec)  
J6W 4L1

### **ADMINISTRATEUR**

La garantie des bâtiments résidentiels  
de l'APCHQ inc.  
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine  
Anjou, Qc, H1M 1S7  
(Me Stéphane Paquette)  
Tél. : (514) 353-9960  
Fax : (514) 353-3393

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 5 novembre 2008.

## **Historique du dossier**

29 juin 2006

Déclaration de copropriété

1 <sup>er</sup> novembre 2006	Déclaration de réception des parties communes du bâtiment
1 <sup>er</sup> octobre 2004	Lettre de l'entrepreneur
3 juillet 2006	Lettre de Lorraine Dallaire
8 novembre 2006	Lettre du syndicat à l'entrepreneur
10 mars 2008	Lettre du syndicat à l'entrepreneur
7 avril 2008	Demande de réclamation
22 avril 2008	Lettre du syndicat à l'administrateur
17 juin 2008	En liasse avis de 15 jours de l'administrateur émis à l'entrepreneur et au bénéficiaire avec l'accusé de réception
25 juin 2008	En liasse, lettre à l'entrepreneur
3 juillet 2008	Lettre de l'entrepreneur à l'administrateur
6 octobre 2008	En liasse, décision de l'administrateur et accusés de réception
5 novembre 2008	Demande d'arbitrage
30 septembre 2009	Audition
7 octobre 2009	Décision

### **AUDITION du 30 septembre 2009**

[1] L'audition a eu lieu au domicile de la présidente du Syndicat, propriétaire de l'apt. 203 du 7501, rue de Jouvence, La Plaine.

[2] Étaient présents à l'audition :

- a) Mme Thérèse Plante, présidente du syndicat et propriétaire du 203,
- b) Mme Jeannine Vachon Dionne, propriétaire du 103,
- c) Mme Ginette Monette Croteau et M. Roger Croteau, propriétaires du 101,
- d) Mme Lorraine Dallaire, propriétaire du 201,
- e) Mme Kathy St-Pierre, propriétaire du 303,
- f) Mme Marie-Annick Lafleur, propriétaire du 301,
- g) M. Jacques Benmussa, architecte, témoin expert pour les bénéficiaires,
- h) M. Pierre Bonneville, technologue professionnel, témoin expert pour l'entrepreneur,
- i) Mme Lynda Gour, représentante de l'entrepreneur,
- j) M. Alexandre Legris, entrepreneur,
- k) M. Michel Gagnon, représentant de Stéphan Air (échangeur d'air),
- l) M. Michel Hamel, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur,
- m) Me Stéphane Paquette, procureur de l'administrateur,
- n) Mme Marielle Méthot, greffière.

[3] Les bénéficiaires viennent en arbitrage d'une décision de l'administrateur en date du 6 octobre 2008 dont voici la teneur;

*« Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, le syndicat a déposé une demande de réclamation auprès de l'administrateur. L'avis adressé à l'entrepreneur et à l'administrateur porte sur les éléments suivants :*

*Avis reçus les 5 mars, 22 avril*

*7 juillet et 18 août 2008*

*(Dans la deuxième ou troisième année de garantie)*

***- Unité 101- deuxième acheteur***

- Condensation aux fenêtres***
- Trou dans le mur, derrière la laveuse***
- Sortie d'arrosage bruyante***
- Insonorisation***
- Décollement de la finition intérieure de la douche***
- Absence d'échangeur d'air***
- Vibration de la chaufferette sur le mur de la cuisine***
- Installation de la base sous le chauffe-eau***
- Ajustement de la porte d'entrée du condo***
- Ajustement de la porte-patio***
- Installation de la bordure de finition entre les portes françaises de la chambre principale***

***Unité 103***

- Fonctionnement de l'interphone***
- Tuiles de céramique écaillées dans la cuisine***
- Joints de plâtre fissurés à la salle de bain et au salon***
- Installation du chauffe-eau***

***Unité 201***

- Vibration du plancher-insonorisation (dénoncé en 2006)***
- Tuiles de céramique écaillées dans la cuisine***
- Condensation aux fenêtres***
- Absence d'échangeur d'air***
- Bain égratigné***
- Miroir égratigné***
- Joint de plâtre au plafond du salon***
- Prise de courant défectueuse à la petite chambre***
- Fini de gypse gonflé sous l'interrupteur près de la porte-patio***

***Unité 203***

- Insonorisation***

- Bordure de finition de plancher entre la cuisine et la salle à dîner*
- Bordure de comptoir de cuisine*
- Condensation aux fenêtres*
- Tuiles de céramique écaillées dans la cuisine*
- Écoulement d'eau à l'intérieur de la remise*
- Absence d'échangeur d'air*
- Ajustement de la porte-patio et de la moustiquaire*
- Plinthe électrique de la cuisine jaunie*
- Ajustement de la porte d'entrée*
- Décollement du fini intérieur de la douche*
- Gonflement du fini de gypse au mur du salon*

#### *Unité 303*

- Absence de luminaire à l'intérieur du cabanon (2006)*

#### *Général*

- Accumulation d'eau sur la dalle de béton arrière*
- Cavités et aspérités sur la dalle de béton arrière (2006)*
- Décollement des bardeaux de toiture*
- Bardeaux de toiture soulevés*
- Écoulement d'eau à l'arrière du parement extérieur de vinyle*
- Fissuration aux finis de gypse à la cage d'escalier avant*
- Tuiles de céramique brisées à l'entrée principale*
- Absence de persiennes aux fenêtres*
- Fluorescence au bas du mur de briques en façade (2006)*
- Poignée de porte avant défectueuse (2006)*
- Cage d'escalier à nettoyer (2006)*

*Tenant compte du fait que la réception des parties communes est survenue le 30 juillet 2006, on constate que la demande de réclamation a été reçue par l'administrateur dans les 2<sup>e</sup> et la 3<sup>e</sup> année de la garantie*

*Donc, en vertu de l'article 3.3 du contrat de garantie, exception faite des éléments dénoncés par écrit lors de la réception, pour être couverts par la garantie, les points mentionnés dans la demande de réclamation du syndicat doivent répondre aux quatre critères du vice caché à savoir :*

*le vice doit être inconnu du bénéficiaire au moment de la réception;*

*Le vice doit être caché;*

*Le vice doit être antérieur à la vente;*

*Le vice doit être grave au point de rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou diminuer tellement son utilité que le bénéficiaire ne l'aurait pas acquis ou n'aurait pas donné si haut prix s'il l'avait connu. La gravité du vice doit d'abord et avant tout s'évaluer en fonction du déficit d'usage, autrement dit, des limitations qu'il pose aux occupants des lieux.*

*De plus, les points dénoncés ne doivent pas faire partie des exclusions de la garantie décrites à la section 4 du contrat de garantie.*

#### **FAITS, ANALYSE ET DÉCISION**

#### **POUR LES POINTS NON RECEVABLES DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DU CONTRAT DE GARANTIE**

### **2. AJUSTEMENT DE LA PORTE-PATIO ET DE LA MOUSTIQUAIRE AUX UNITÉS 101 ET 203**

#### ***Les faits***

*Nous avons constaté que la porte-patio et la moustiquaire devaient être ajustées afin de se refermer adéquatement, tout comme la barrure de la porte qui nécessite un ajustement.*

*Nous avons également constaté que le seuil intérieur de la porte était égratigné et devenu rugueux avec l'usure.*

### **3. AJUSTEMENT DES PORTES D'ENTRÉE DES UNITÉS 101 ET 203**

#### ***Les faits***

*Nous avons constaté que chacune des portes d'entrée des unités 101 et 203 frottaient à l'intérieur du cadre et nécessitaient un ajustement.*

### **4. ÉCOULEMENT D'EAU À L'INTÉRIEUR DE LA REMISE DE L'UNITÉ 203**

#### ***Les faits***

*Nous avons constaté que de l'eau s'écoulait sur le revêtement intermédiaire «Tyvek», à l'intérieur de la remise. Aucune infiltration d'eau n'a été constatée à l'intérieur du bâtiment en regard à cette situation.*

*Les cernes démontrent que l'eau s'écoule exactement sous la porte de la remise située juste au-dessous.*

#### **5. ACCUMALATION D'EAU SUR LA DALLE DE BÉTON ARRIÈRE**

##### ***Les faits***

*Nous avons constaté sur les photos soumises par la représentante, une importante accumulation d'eau sur la dalle de béton, à l'arrière du bâtiment.*

*Aucune infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment ne s'est produite selon elle.*

*À l'aide d'un niveau à bulle, nous avons constaté que la pente de la dalle dirigeait l'eau vers l'extérieur du bâtiment.*

#### **6. BARDEAUX DE TOITURE SOULEVÉS**

##### ***Les faits***

*La représentante du syndicat dénonce un léger soulèvement à quelques bardeaux de toiture, ce que nous avons constaté. Elle dit craindre que de nouveaux bardeaux partent au vent.*

*L'entrepreneur nous a informé avoir vérifié l'ensemble de la toiture lors du remplacement des quelques bardeaux et que tout est conforme.*

#### **7. ÉCOULEMENT D'EAU À L'ARRIÈRE DU PAREMENT EXTÉRIEUR DE VINYLE**

##### ***Les faits***

*La représentante du syndicat nous informe que lors de fortes pluies, elle peut apercevoir de l'eau s'écouler derrière le parement de vinyle, laquelle eau s'écoule sur la dalle de béton arrière et sur certains balcons*

*Elle indique n'avoir observé aucune infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment en regard à cette situation.*

*Le parement extérieur agit comme première ligne de défense contre la pluie ainsi que de matériel de finition dans l'assemblage d'un mur extérieur. L'étanchéité du bâtiment est assurée par la membrane intermédiaire.*

#### **8. FISSURATIONS AUX FINIS DE GYPSE À LA CAGE D'ESCALIER AVANT**

##### ***Les faits***



*Nous avons constaté des fissures verticales aux finis de gypse à l'intérieur de la cage d'escalier avant. Des morceaux de plâtre se sont détachés de la surface.`*

#### **9. POIGNÉE DE PORTE AVANT DÉFECTUEUSE (2006)**

##### ***Les faits***

*Nous avons constaté que la poignée de la porte principale est défectueuse.*

#### **10. CAVITÉS ET ASPÉRITÉS SUR LA DALLE DE BÉTON ARRIÈRE (2006)**

##### ***Les faits***

*Nous avons constaté qu'il y avait quelques cavités de  $\pm 1$  cm de diamètre sur l'ensemble de la dalle de béton.*

#### **11. FLUORESCENCE AU BAS DU MUR DE BRIQUES EN FAÇADE (2006)**

##### ***Les faits***

*Nous avons constaté une légère trace de fluorescence au bas du mur de briques à gauche de l'entrée.*

#### **ANALYSE ET DÉCISION (points 2 à 11) :**

*On constate que les points 2 à 11 ont été dénoncés par écrit dans la deuxième ou troisième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.*

*Or, l'administrateur est d'avis que ces points ne rencontrent pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'ils ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.*

*De plus, en ce qui a trait aux points 10 et 11, comme il fut mentionné au début du présent rapport, ces points furent dénoncés par écrit à l'entrepreneur en date du 8 novembre 2006 et à l'administrateur en date du 18 août 2008.*

*On constate donc qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte des points en question par le syndicat et le moment où ce dernier les a dénoncés par écrit à l'administrateur.*

*En ce qui a trait au délai de dénonciation, le contrat de garantie stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur*

*découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.*

***Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points.***

---

## **17. INSONORISATION-BRUIIS AÉRIENS**

### ***Les faits***

*Les occupants des unités 101, 201, et 203 se plaignent de l'insonorisation. Au moment de l'inspection, il nous a été impossible d'avoir accès à l'unité 203.*

*Nous avons donc procédé à des tests de son entre les unités 101, 201 et 301, les propriétaires des unités concernées se plaignant d'entendre des voix, le téléviseur ou de la musique en provenance des unités situées au-dessus de leurs unités respectives.*

*Les tests effectués aux trois unités représentent bien à notre avis, l'ensemble des six unités du bâtiment.*

### **ANALYSE ET DÉCISION (point 17) :**

*Les tests d'insonorisation qui ont été effectués lors de l'inspection avaient pour but de vérifier approximativement l'indice de transmission du son des composantes qui ont été identifiées par le syndicat comme étant déficientes.*

*Or, les résultats obtenus permettent de conclure que les composantes qui ont été vérifiées rencontrent les exigences minimales du Code national du bâtiment du Canada en ce qui a trait à l'insonorisation pour les bruits aériens.*

***Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ce point.***

---

## **18. INSONORISATION-BRUIIS D'IMPACT ET VIBRATIONS**

### ***Les faits***

*Les bénéficiaires dénoncent entendre des bruits de pas provenant des unités situées au-dessus des leurs.*

***ANALYSE ET DÉCISION (point 18) :***

*Dans le but de clarifier la situation relativement au point 18, il est important d'apporter certaines précisions en ce qui a trait aux bruits d'impact. Les bruits d'impact se produisent lorsqu'un objet heurte un élément de la structure du bâtiment, tels le déplacement des personnes, la chute d'objets sur le plancher, les bruits de plomberie, etc. Le choc se traduit directement par des vibrations se propageant dans la structure du bâtiment.*

*En matière d'insonorisation, l'administrateur doit statuer en fonction du contrat de garantie et des normes qui étaient en vigueur au moment de la construction du bâtiment. Or, ces normes ne régissent que la transmission des sons aériens et ne contiennent aucune exigence quant aux bruits d'impact.*

*Or, l'inspection a permis de constater que les problèmes d'insonorisation soulevés par le syndicat résultent effectivement de bruits d'impact. En l'absence de normes à cet égard, on ne peut associer le problème qui est dénoncé par le bénéficiaire au non respect d'une norme quelconque par l'entrepreneur.*

***Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ce point.***

***23. CHANTEPLEURE EXTÉRIEURE BRUYANTE***

*Lors de l'inspection, nous avons constaté que la chantepleure extérieure située du côté droit du bâtiment, n'était pas bien fixée à la structure, situation provoquant des vibrations à l'intérieur de l'unité 101.*

***ANALYSE ET DÉCISION (point 23) :***

*On constate que le point 23 a été dénoncé par écrit dans la deuxième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.*

*Or, l'administrateur est d'avis que ce point ne rencontre pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'il n'est pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.*

***Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ce point.***

***Michel Hamel, T.P.  
Inspecteur-conciliateur***

## AUDITION

- [4] En tout début d'audition, le procureur de l'administrateur, Me Stéphane Paquette soulève que M. Michel Hamel, T.P., inspecteur-conciliateur au service de l'inspection chez l'administrateur a rendu une décision sur les points 19 à 22 inclusivement, le 23 février 2009 et le procureur, en référant à ces points, dit que ces décisions n'ont jamais été portées en arbitrage.
- [5] Mme Plante se dit surprise; elle savait qu'il y avait 6 décisions mais elle ne savait pas qu'il fallait contester chaque décision. Selon M. Michel Hamel, conciliateur chez l'administrateur, chaque propriétaire avait le loisir d'aller en arbitrage. Personne n'a contesté les décisions sur les parties privatives, Sur ce, le procureur de l'administrateur, Me Stéphane Paquette, continue en disant que, pour les 6 décisions sur les parties privatives, aucun arbitre n'est saisi de ces 6 dossiers. Chaque propriétaire, dit-il, a reçu la décision. Me Paquette continue et dit que M. Hamel a écrit aux 6 personnes le 16 mars 2009 et il n'y a pas eu de demande au centre d'arbitrage. En conséquence, continue t-il, le délai de 30 jours est non respecté. Le délai de 30 jours de l'article 107 qui édicte :
- «La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.»
- [6] Il en résulte que les 6 décisions n'ont pas été contestées légalement.
- [7] Mme Plante, pour les bénéficiaires, répond qu'elle ne le savait pas et qu'elle pensait qu'il y avait une garantie de 5 ans. Elle ne comprend pas qu'il y a 6 décisions et elle ne comprend pas qu'il fallait contester chaque décision.
- [8] Sur ce, Me Paquette lui répond que, même si elle a envoyé une lettre à M. Hamel, il faut porter les 6 décisions en arbitrage et actuellement elles ne sont pas en arbitrage. Mme Plante dit : " non, on n'a pas répondu personnellement" Me Paquette répète : "Ces 6

décisions ne sont pas en arbitrage " Me Paquette ajoute que l'on fera les parties communes aujourd'hui, et que Mme Plante peut procéder sur les parties communes mais non sur les parties privatives.

[9] **Le soussigné donne raison à Me Paquette et conclut qu'il n'a pas juridiction sur les points 19, 20, 21 et 22, parce qu'ils ne sont pas en arbitrage en fait et en droit.**

[10] M. Michel Gagnon, représentant de Stephan Air, quitte alors l'audience.

[11] **Les points 12, 13, 14, 15 et 16, sont soit réglés, soit abandonnés.**

[12] **Dans tous les points en litige ci-après, le soussigné a tenu compte du plaidoyer de Me Paquette aux paragraphes 95, 96 et 97 de la présente décision.**

[13] **Point 1. ABSENCE DE LUMINAIRE À L'INTÉRIEUR DU CABANON DE L'UNITÉ 303**

**LE POINT 1 EST ABANDONNÉ** parce que réglé.

[14] **Point 2. AJUSTEMENT DE LA PORTE-PATIO ET DE LA MOUSTIQUAIRE AUX UNITÉS 101 ET 203**

- **LE POINT 2 EST RÉGLÉ POUR L'UNITÉ 101.**

[15] **Le point 2 n'est pas réglé pour l'unité 203.**

[16] Sur ce point 2, Mme Plante dit qu'avant de faire affaires avec l'APCHQ, elle a demandé à l'entrepreneur de faire les réparations. M. Pierre Bonneville, T.P., témoin expert pour l'entrepreneur, dit alors qu'elle était satisfaite des travaux effectués pour rendre la porte-patio conforme.

[17] M. Michel Hamel, inspecteur-conciliateur, chez l'administrateur, a déclaré avoir constaté l'ajustement. Et quant à lui, ce n'était pas un vice-caché, il s'agissait d'un simple ajustement, la porte est toujours utilisable et ce n'était donc pas couvert. La dénonciation n'a été reçue à la Garantie que le 18 août 2008, soit plus de 2 ans après la Garantie.

[18] Le soussigné croit effectivement que ce n'était qu'un ajustement, pas un vice caché, et la dénonciation est tardive.

[19] En conséquence l'arbitre,

[20] **MAINTIENT LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR AU POINT 2 POUR L'UNIÉ 203.**

[21] **Point 3. AJUSTEMENT DES PORTES D'ENTRÉE DES UNITÉS 101 ET 203**

[22] **LE POINT 3 EST RÉGLÉ POUR LES 2 UNITÉS.**

[23] **Point 4. ÉCOULEMENT D'EAU À L'INTÉRIEUR DE LA REMISE DE L'UNITÉ 203**

[24] Mme Plante (propriétaire de l'unité 203) témoigne qu'il y a écoulement d'eau à partir de son cabanon jusqu'en bas.

[25] L'architecte, M. Benmussa, dit que le cabanon n'est pas isolé et que l'étanchéité à l'eau est importante.

[26] M. Bonneville, témoin de l'entrepreneur, témoigne à l'effet qu'il y avait une "moppe" accrochée en haut et que c'est ce qui a causé les cernes dont il est question, il continue en disant qu'il a effectivement vu des coulisses mais qu'il n'y avait pas d'eau.

[27] Tout le monde se déplace alors pour aller voir le cabanon et on y a remarqué de légers cernes d'eau. M. Legris, entrepreneur, dit alors que ce ne sont que des coulisses, il a fait un test avec la "hose" et il n'y avait pas d'eau.

[28] M. Hamel, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur, déclare qu'il a constaté les coulisses mais aucune infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment. Ce n'est pas un vice caché. Ce point a été dénoncé le 5 mars 2008, à l'intérieur de la deuxième année de la Garantie, donc en dehors du délai de 6 mois du Règlement sur le plan de garantie..

[29] Le soussigné conclut qu'il n'y a pas eu d'infiltration et de plus, la dénonciation est tardive.

[30] En conséquence l'arbitre

[31] **MAINTIENT LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR AU POINT 4.**

[32] **Point 5. ACCUMALATION D'EAU SUR LA DALLE DE BÉTON ARRIÈRE**

- [33] M. Croteau, propriétaire du 101, témoigne à l'effet qu'il a eu le problème 6 mois après être arrivé. J'enlevais l'eau avec une "moppe". Un soir il a enlevé la neige car il craignait que l'eau s'infilte. Le parking est beaucoup plus haut que le bâtiment et le terrassement. C'est la même chose pour la plateforme située au 103, quant à lui, il est situé plus bas que le 103.
- [34] M. Benmussa, témoin des bénéficiaires, réfère aux photos 35, 36, 37 et 38 de son rapport. Lors de fortes pluies ou au dégel, dit-il, le béton est couvert d'eau. Le terrain va vers le bâtiment qui a été implanté trop bas et c'est pour cela qu'on est inondé (voir photo 35). Le Code national du bâtiment demande que les pentes soient positives, et c'est le contraire ici, dit-il. Il continue en disant qu'il faut drainer le terrain pour faire en sorte que l'eau puisse s'évacuer. C'est un point important car ça peut engendrer une pourriture du bas des murs.
- [35] À une question de Me Paquette, il répond qu'il n'a pas mesuré la pente arrière avec un laser et qu'il n'a pas mesuré l'inclinaison. Il ajoute qu'il y a une pente très faible. C'était assez évident pour qu'il n'ait pas besoin de prendre de mesures. Questionné par Me Paquette, il termine en disant qu'il n'est pas normal d'avoir 4 pouces d'eau, mais qu'il n'y a pas de signes d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment.
- [36] Mme Jeannine Vachon Dionne (apt. 103) témoigne à l'effet qu'elle est arrivée en 2006 et que l'on était obligé de mettre des "palettes" pour pouvoir passer en arrière, il y avait environ 6 pouces d'eau. Elle n'a pas fait de plainte, car on lui a dit que ce n'était pas dangereux. Elle a dénoncé à l'entrepreneur en 2006 et à l'APCHQ en 2008.
- [37] M. Bonneville, témoin de l'entrepreneur raconte qu'il a pris des mesures avec un niveau à bulle et que la dalle de béton évacue son eau vers l'extérieur. Cette dalle-là est rattachée au bâtiment. Il a montré les photos 6 et 7, la pente de la dalle va vers l'extérieur, le problème est dû au terrassement. Il continue en disant que le terrain n'est pas couvert par le plan de Garantie.
- [38] M. Benmussa revient pour dire que le propriétaire était inquiet. L'architecte trouve que le bâtiment est implanté un peu bas, et que l'on n'a pas les 8 pouces exigées par le Code national du bâtiment. Sur ce, M. Bonneville rétorque que l'architecte n'a pas pris de mesure.

[39] M. Hamel, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur, dit, qu'au moment de l'inspection, il a pris le niveau de la dalle et il y avait une pente vers l'extérieur. Il n'y avait aucune infiltration d'eau et la pente de la dalle dirigeait l'eau vers l'extérieur du bâtiment. La Garantie ne tient pas compte du terrassement dans son Règlement et la dénonciation est tardive dit-il.

[40] Le soussigné conclut que la pente de la dalle va vers l'extérieur et que c'est le terrassement qui est plus haut, il n'y a donc pas vice caché. Au surplus, le soussigné conclut aussi que le terrassement n'est pas couvert par le Plan de garantie (art. 29. 9<sup>o</sup>) où on y lit :

*«29. Sont exclus de la garantie :*

*9<sup>o</sup> les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.»*

[41] En conséquence l'arbitre,

[42] **MAINTIENT LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR AU POINT 5.**

[43] **Point 6. BARDEAUX DE TOITURE SOULEVÉS**

[44] M. Bonneville a vérifié la toiture le 17 septembre 2008 et, à la vue, aucun bardeau n'était soulevé. L'entrepreneur a passé la toiture, bardeau par bardeau, lors des réparations à l'hiver 2008.

[45] Mme Plante dit qu'elle est inquiète. Or, l'arbitre ne peut pas changer la décision sur des craintes ou des inquiétudes seulement.

[46] En conséquence l'arbitre,

[47] **MAINTIENT LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR AU POINT 6.**

.

[48] **Point 7. ÉCOULEMENT D'EAU À L'ARRIÈRE DU PAREMENT EXTÉRIEUR DE VINYLE**



[49] Mme Plante Témoigne à l'effet que l'eau de pluie coule à l'arrière du vinyle, que l'eau coule de haut en bas.

[50] Sur ce, M. Bonneville dit que le parement de vinyle ne fait pas l'étanchéité que c'est le papier intermédiaire qui fait l'étanchéité, pour prévenir l'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment. Ce qui fonctionne bien, termine t-il.

[51] M. Hamel dit qu'à l'inspection, il n'y avait pas d'eau derrière le revêtement de vinyle, donc il n'y a pas d'apparence d'un vice caché.

[52] L'arbitre conclut, que ce n'est pas un vice caché, et que la dénonciation est tardive.

[53] En conséquence l'arbitre,

[54] **MAINTIENT LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR, AU POINT 7.**

[55] **Point 8. FISSURATIONS AUX FINIS DE GYPSE À LA CAGE D'ESCALIER AVANT**

[56] Mme Plante témoigne à l'effet qu'on lui a dit qu'il y aurait des réparations par l'entrepreneur, mais que personne n'est venu.

[57] M. Benmussa, architecte, témoigne à l'effet que l'on sait que le bois rétrécit lors de la première année. On fait des joints d'expansion. Or il n'y a pas de joints d'expansion, ici, et c'est ce qui explique la fissuration constatée. Dans le manuel d'instruction, continue t-il, on y mentionne d'installer des joints d'expansion.

[58] M. Bonneville, T.P., témoin expert de l'entrepreneur, dit qu'il est vrai que cela a été observé mais que c'est tout à fait normal dans un bâtiment de bois. Dans le manuel, dit-il, les joints d'expansion sont des recommandations, mais pas une obligation. Puis, il exhibe les photos 9, 10, et 11 de son rapport où il montre les fissurations dans les coins de fer, mais pas ailleurs.

[59] M. Hamel, inspecteur-conciliateur, témoigne à l'effet que la dénonciation a été faite dans la deuxième année, qu'il ne s'agit pas d'un vice caché mais de fissures de retrait normales.

[60] Le soussigné croit qu'il a raison, à tout le moins sur la tardivité de la dénonciation.

[61] En conséquence l'arbitre

[62] **MAINTIEN LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR AU POINT 8.**

[63] **Point 9, POIGNÉE DE PORTE AVANT DÉFECTUEUSE (2006)**

[64] **Le problème est réglé**, la porte fonctionne maintenant bien.

[65] **Point 10. CAVITÉS ET ASPIRÉS SUR LA DALLE DE BÉTON ARRIÈRE (2006)**

[66] Mme Plante, propriétaire et présidente du Syndicat, trouve que c'est inacceptable. Mme Jeannine Vachon, propriétaire, dit que c'est comme s'il y avait eu des coups de marteau sur le béton. M. Croteau, propriétaire, parle de gouttes d'eau et de pieds de petits animaux alors que le béton n'était pas séché. Quant à M. Bonneville, T.P., il trouve que c'est une question d'esthétique, des réparations ne tiendraient pas et que, de toute façon, c'est minime. Mme Gour, pour l'entrepreneur, se demande si cela n'a pas été fait en cassant la glace. Le soussigné, après avoir vu la dalle, croit qu'il s'agit plutôt d'une question d'esthétique et qu'il n'y a pas lieu d'y faire quelque réparation que ce soit.

[67] M. Hamel témoigne à l'effet que ce que l'on a vu a été dénoncé dans la deuxième année et que ce n'est pas un vice caché.

[68] L'arbitre conclut qu'il est exact que ce ne soit pas un vice caché, que la dénonciation est tardive, et que c'est minime.

[69] En conséquence l'arbitre

[70] **MAINTIEN LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR AU POINT 10**

[71] **Point 11. EFFLORESCENCE AU BAS DU MUR DE BRIQUES EN FAÇADE (2006)**

[72] Mme Plante dit, dans son témoignage, que la tache change de couleur, que la neige ne colle pas sur une surface de 6 pouces en dehors du mur extérieur du bâtiment. Elle se demande si l'air chaud sort de quelque part, étant donné que la neige ne colle pas au mur. M. Legris, entrepreneur, lui demande alors si elle parle d'infiltration d'air. Elle ne le sait pas.

[73] Me Paquette mentionne alors que l'infiltration d'air n'est pas dénoncé et qu'il n'y a " pas de défauts à l'heure actuelle et pas de preuve", comme il le souligne dans sa plaidoirie à la fin de l'audition.

[74] M. Bonneville dit qu'il peut y avoir une légère efflorescence si la brique est posée à l'automne mais que ça disparaît avec le temps. Il montre les photos 1 et 2 de son rapport, il est venu sur place le 20 avril 2009 et n'a pas vu d'efflorescence.

[75] On se déplace pour aller voir le mur, il y a une légère trace grise à laquelle il faut porter une attention toute spéciale pour la remarquer.

[76] M. Hamel déclare que la dénonciation a été faite plus d'un an après la découverte et que ce n'est pas un vice caché.

[77] L'arbitre conclut que ce n'est pas un vice caché, que la dénonciation est tardive, et que c'est minime.

[78] En conséquence l'arbitre,

[79] **MAINTIENT LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR AU POINT 11.**

.

[80] **Les points 12, 13, 14, 15 et 16 ont été soit réglés, soit abandonnés.**

[81] **Point 17 INSONORISATION- BRUITS AÉRIENS**

[82] Mme Plante dit qu'elle ne comprend pas. M. Bonneville lui explique que les bruits aériens sont les bruits de la télévision, de voix. Mme Jeannine Vachon dit qu'elle n'entend pas la télévision de son voisin ni de voix si ce n'est peut-être un peu dans la salle de bain. M. Bonneville lui dit que c'est normal car il y a là des ouvertures.

[83] M. Hamel témoigne à l'effet qu'il a mesuré le son entre le 101, 201 et 301 et il a obtenu un résultat qui rencontre la norme. Donc, l'insonorisation rencontre les exigences minimales du Code national du bâtiment.

[84] L'arbitre conclut que le Code national du bâtiment a été respecté.

[85] En conséquence l'arbitre

[86] **MAINTIENT LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR AU POINT 17.**

[87] **Point 18. INSONORISATION-BRUIIS D'IMPACT ET VIBRATIONS**

[88] **Les bruits d'impact ne sont pas couverts par la Garantie.**

[89] **Point 23. CHANTEPLEURE EXTÉRIEURE BRUYANTE**

[90] Mme Plante dit que la chantepleure fait énormément de bruit. Mme Vachon du 103 mentionne que, auparavant, il y avait un voisin (il est parti) qui lavait son auto tard le soir et qu'elle pouvait l'entendre dans sa chambre à coucher. Aujourd'hui, c'est devenu moins pire, mais là ça semble vouloir recommencer, dit-elle. M. Croteau, propriétaire du 101, témoigne que c'est normal, mais que la chantepleure est "loose", elle n'est pas bien fixée. Me Paquette lui dit alors que ce qui est dénoncé c'est qu'elle est bruyante, tout comme il le mentionne dans sa plaidoirie, que ce n'est pas un vice caché, mais un comportement normal.

[91] M. Hamel mentionne que ce point a été dénoncé dans la deuxième année et que ce n'est pas un vice caché.

[92] L'arbitre conclut que, ce n'est pas un vice caché et que, la dénonciation est tardive.

[93] En conséquence l'arbitre

[94] **MAINTIENT LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR AU POINT 23.**

### **Plaidoirie de Me Stéphane Paquette**

[95] Me Paquette plaide point par point; (voir par.12)

Le point 1 est réglé.

Le point 2 au 203, absence de gravité.

Le point 3 est réglé.

Le point 4, fait partie des exclusions de la Garantie, à l'article 29.9°.

Le point 5, quant au problème au niveau de la dalle, c'est exclu, parce que constaté en 2006 et dénoncé en 2008, soit tardivement donc à l'encontre du Règlement.

Le point 6, pas de défauts; à l'heure actuelle, il n'existe pas de preuve.

Le point 7, le bénéficiaire n'a pas fait de preuve.

Le point 8, ce n'est pas un vice caché, c'est un comportement normal des matériaux 2<sup>ième</sup> paragraphe de l'article 29, des exclusions de la Garantie.

Le point 9 est réglé.

Le point 10, constaté en 2006.

Le point 11, constaté en 2006, phénomène normal.

Le point 17, M. Hamel fait des tests qui sont largement en deçà de la norme.

Le point 18, ce n'est pas couvert.

Le point 23, ce n'est pas un vice caché, et il a été dénoncé en 2008 seulement.

[96] Me Paquette souligne que, étant donné que l'expertise de M. Benmussa n'a pas été utilisé, l'arbitre ne peut pas tenir compte des frais engagés par lui.

[97] A la toute fin, Me Paquette produit un Cahier d'Autorités dans lequel on retrouve 9 sentences arbitrales portant sur le délai de dénonciation (5 causes) et la notion de vice caché (4 causes), où il a noté les paragraphes opportuns, et le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

1. Dominique Lapierre & Jean Berthiaume c. Les Habitations Gianni Grilli Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 4 octobre 2006, par Me Alcide Fournier, Par. **19, 20, 21.**

2. Pierre Fleurant c. 9054-4651 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 18 septembre 2006, par M. Claude Méryneau. Par. **17**.
3. Chantal Lachauscée, et Martin Gayola c. Construction Julien Dalpé Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 15 juin 2006, par Me Alcide Fournier. Par. **19**.
4. Michel Gariépy, c. Construction J. Thériault Inc., et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 19 mai 2006, par Me Marcel Chartier. Par. **39**.
5. Adel Chackal et Lina Bardakji c. 9096-2556 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 5 mai 2006, par M. Henri P. Labelle. Par. **30,31**.
6. Mathieu Vézina & Patrick Demers c. La Garantie Qualité Habitation et Constructions JPH inc., sentence arbitrale rendue le 7 avril 2006, par Me Michel A. Jeannot. Par. **20, 25, 32**.
7. Dominique Jarelle & Carole Bélanger c. La Garantie Qualité Habitation et Habitation avant-garde, sentence arbitrale rendue le 1<sup>er</sup> février 2006, par Me Michel A. Jeannot. Par. **13, 14**
8. Michel Jodoin c. 903 1-6837 Québec Inc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 4 janvier 2006, par Johanne Despatis. Par. **23**
9. Rita Jean c. Concept d'Habitation REM Inc., et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 4 août 2003, par Me Bernard Lefebvre. P.8 par. B.
10. *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, Page 11. 9<sup>o</sup>.

## CONCLUSION

[98] En résumé, il ressort du dossier que, pour les points 2 à 11 et le point 25 en litige, ces points ne sont pas des vices cachés, et la preuve révèle que l'entrepreneur a été avisé en 2006, et ce dernier est entré en communication avec le bénéficiaire dès lors. Toutefois, la dénonciation du bénéficiaire n'a été faite à l'administrateur qu'en 2008. Malgré la bonne foi du bénéficiaire qui a négocié et réglé plusieurs problèmes à partir de 2006 avec l'entrepreneur, les négociations ont trainé en longueur et ce n'est qu'en 2008 que le Syndicat (bénéficiaire) a finalement dénoncé à l'administrateur alors qu'il n'avait que 6 mois pour ce faire, en vertu du Règlement. Sur le point 17, la preuve a été faite que les tests rencontrent les normes et le point 18 est exclu de la Garantie.

[99] Donc, en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, la réclamation est prescrite devant un arbitre et, par voie de conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue.

[100] L'arbitre réserve les recours du bénéficiaire devant un Tribunal de droit commun, s'il y a lieu.

## COÛTS

[101] En ce qui concerne les frais, comme le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, l'arbitre doit départager les coûts selon l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie.

[102] Même si l'arbitre n'a aucun doute sur la bonne foi des bénéficiaires, qui ont même engagé un expert, lors de la demande d'arbitrage, ces derniers doivent, en partie, supporter les coûts de l'arbitrage.

[103] En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Règlement sur le Plan de Garantie, sont partagés entre les bénéficiaires pour une somme de 100,00 \$ et l'Administrateur pour la balance des coûts du présent arbitrage.

[104] Les frais des experts sont à la charge de chacune des parties,

Montréal, 7 octobre 2009

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M' and 'C'.

---

Marcel Chartier,  
Arbitre (Soreconi)