

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

Mlle Louise Olivier
Bénéficiaires

Et

Construction André Richard Inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 072757-3

N° dossier SORECONI : 070515001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Nil
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Élie Sawaja
Date(s) d'audience :	28 août 2007
Lieu d'audience :	Contrecoeur
Date de la décision :	18 septembre 2007

Identification des parties

Bénéficiaires :

Mlle Louise Olivier
8452, Marie-Victorin
Contrecoeur, Qc
J0L 1C0

Entrepreneur :

Construction André Richard Inc.
630, Duvernay
Verchères, Qc
J0L 2R0

Administrateur :

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

[1] Compte tenu de l'impossibilité d'agir du premier l'arbitre dans ce dossier, l'arbitre soussigné a reçu son mandat de Soreconi le ou vers le 23 août 2007.

[2] Il s'agit du 3^e arbitrage tenu par l'arbitre soussigné concernant des litiges entre les mêmes parties et portant également sur le même immeuble résidentiel situé au 8452, Marie-Victorin à Contrecoeur.

[3] Les décisions antérieures ont été rendues le 4 octobre 2006 et le 12 janvier 2007.

[4] À la visite des lieux et à l'audience du 28 août 2007, sont présentes les personnes suivantes :

-Mlle Louise Olivier et M. Fernand Lemay, expert de Consultex Inc. et M. Christian Laplante, plombier,

-l'entrepreneur, M. André Richard et M. Marc Brochu, entrepreneur en aluminium,

-Me Élie Sawaja, M. Michel Hamel, inspecteur & conciliateur et M. André Gagné, directeur des services techniques à l'APCHQ.

[5] À la conférence préparatoire, la liste des points en litige est établie, à savoir :

- le point 5 de la décision de l'administrateur du 25 avril 2007,

- odeurs dans le cagibi du chauffe-eau

- les points 1 à 15 de la décision du 27 avril 2007 :

1. Finition d'aluminium ondulée au pourtour des toitures cathédrales.
2. Sonnette d'entrée défectueuse.
3. Finition d'aluminium au pourtour des fenêtres des lucarnes.
4. Fascia d'aluminium.
5. Finition d'aluminium au pourtour des toitures avant.
6. Parement de pierre en façade.
7. Absence de chantepleures au dessus des ouvertures.

8. Chantepleures à la jonction du parement et de la fondation.
9. Rouille sur les finis d'aluminium.
10. Débit d'eau chaude.
11. Prise de courant à la salle de bain.
12. Bardeau d'asphalte soulevé.
13. Clés de voûte écorchées.
14. Lavement du parement de pierre et adhérence du mortier.

-les points 2 et 9 de la décision du 18 juin 2007 :

2. Fissures aux joints de mortier - mur gauche.
9. Espacement entre le parement et les soffites.

[6] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications requises sur chacun des points en litige.

[7] En début d'audience, la bénéficiaire dépose des factures provenant de J. Payotte, entrepreneur plombier et demande leur remboursement.

[8] L'administrateur, quant à lui, dépose un rapport daté du 10 août 2004, faisant état d'une inspection réalisée sur la maison en construction de la bénéficiaire.

[9] L'auteur du rapport, M. André Gagné, directeur, Service Technique et Formation à l'APCHQ, témoigne qu'il a pris lui-même les photographies 1 à 18 qui sont annexées audit rapport.

Odeurs dans le cagibi du chauffe-eau

[10] La bénéficiaire informe l'arbitre qu'elle se désiste de sa demande sur ce point.

Finition d'aluminium ondulée au pourtour de toitures cathédrales et finition d'aluminium au pourtour du faite des toitures avant.

[11] À la visite des lieux, il a été constaté que ces deux points de la décision de l'administrateur visaient en fait le même sujet.

[12] Après avoir reçu les explications tant de son expert que de l'entrepreneur en aluminium, la bénéficiaire se désiste de sa demande sur ces deux points.

Sonnette défectueuse.

[13] Lors de son inspection le 10 avril 2007, M. Michel Hamel a pu constater que la sonnette fonctionnait normalement.

[14] À la visite des lieux, la sonnette a été activée à plusieurs reprises.

[15] Bien qu'elle n'émettait pas un son retentissant, aucun mauvais fonctionnement n'a pu être détecté.

[16] En conséquence, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur.

Finition d'aluminium au pourtour des fenêtres des lucarnes.

[17] Les fenêtres visées par le présent litige sont de forme ovale et les toits des lucarnes sont ronds.

[18] Pour M. Marc Boutin, entrepreneur spécialisé en pose d'aluminium, il est impossible d'avoir des pliages parfaitement droits dans de telles circonstances.

[19] Il rappelle que l'aluminium utilisé est constitué de feuilles minces pliées sur chantier.

[20] Pour l'administrateur, les ondulations constatées sont en deçà des seuils de tolérance généralement admis dans l'industrie.

[21] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence de légères ondulations dans les finis d'aluminium.

[22] Cependant, ces ondulations ne peuvent être considérées comme des malfaçons et encore moins comme des vices cachés au sens du règlement.

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

Fascia d'aluminium

[24] La bénéficiaire informe les parties que depuis la pose des gouttières, les ondulations au fascia d'aluminium ne sont plus visibles et qu'en conséquence, elle se désiste de sa demande sur ce point.

Parement de pierre en façade

[25] À l'audience, l'expert de la bénéficiaire admet que l'alignement horizontal et vertical des pierres en façade est en deçà des tolérances admises par l'industrie.

[26] En conséquence, la bénéficiaire se désiste de sa demande sur ce point.

Absence de chantepleurs au dessus des ouvertures

[27] L'absence de chantepleurs au dessus des ouvertures n'est pas contestée.

[28] Aucune preuve d'infiltration d'eau ou de dommage subi dû à cette situation n'a été faite.

[29] Qui plus est, pour l'administrateur, creuser des trous au dessus des fenêtres, compte tenu de leurs formes et de l'avant toit, pourrait causer plus de problème qu'il en résoudrait.

[30] Compte tenu de la date de réclamation, le problème dont se plaint la bénéficiaire doit être caché et être important au point d'empêcher l'utilisation normale du bâtiment.

[31] Or, l'absence de chantepleures est apparent et, en l'absence de tout dommage, on ne peut la considérer comme empêchant l'utilisation normale du bâtiment.

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

Chantepleures à la jonction du parement et de la fondation

[33] À la visite des lieux, il a été constaté qu'à la jonction du parement et de la fondation, les chantepleures n'ont pas été réparties conformément aux dispositions du chapitre bâtiment du code de construction.

[34] L'entrepreneur s'engage à procéder aux travaux requis pour corriger la situation.

Rouille sur les finis d'aluminium

[35] L'expert de la bénéficiaire soumet que l'aluminium en contact avec le mortier peut rouiller.

[36] Lors de son inspection du 10 avril 2007, M. Hamel de la Garantie n'a pas constaté la présence de rouille.

[37] À la visite des lieux, aucune rouille n'a pu être décelée.

[38] Pour M. Marc Boutin, entrepreneur spécialisé en aluminium, l'aluminium installé à la résidence de la bénéficiaire est peint, ce qui l'empêche de rouiller.

[39] La preuve prépondérante révèle qu'il s'agit d'un problème appréhendé, qui n'existe pas actuellement et qui, selon un témoin expert, n'existera pas.

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

Débit d'eau chaude

[41] À la visite des lieux, il a été constaté que lors de l'utilisation de 2 robinets ou plus d'eau chaude en même temps, soit le lavabo, l'évier, le bain ou la douche, un seul appareil parvient à donner un débit acceptable, tandis que les débits des autres appareils sont réduits.

[42] L'administrateur a refusé cette demande de la bénéficiaire parce que ce problème a été dénoncé dans la 2^e et 3^e année de la garantie et que seuls les vices cachés sont couverts dans cette période.

[43] De plus, selon l'administrateur, le problème constaté n'a pas la gravité requise pour être considéré comme un vice caché.

[44] Le 21 février 2006, la bénéficiaire dénonçait la présente situation à l'entrepreneur et à l'administrateur.

[45] Dans sa décision du 27 mars 2006, M. Pierre Rocheleau, inspecteur médiateur alors à l'emploi de l'administrateur, réservait sa décision sur ce point et invitait la bénéficiaire à communiquer avec lui si la situation se reproduisait et ce, avant le 1^{er} juin 2006.

[46] De ces écrits, on peut déduire que le problème au départ sporadique, est devenu permanent avec le temps.

[47] Il s'agit donc d'un problème qui s'aggrave avec le temps, de sorte qu'il empêche une utilisation des équipements du bâtiment aux fins auxquelles ils sont destinés.

[48] L'arbitre soussigné estime, qu'en toute équité, il s'agit d'un problème assimilable à un vice caché qui empêche une utilisation des équipements du bâtiment aux fins auxquelles ils sont destinés, et en conséquence, ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux requis pour corriger la situation.

Prise de courant à la salle de bain

[49] Après avoir reçu des explications, la bénéficiaire se désiste de sa demande sur ce point.

Bardeau d'asphalte soulevé

[50] La bénéficiaire dénonce le fait qu'un bardeau d'asphalte est légèrement soulevé à la toiture d'une lucarne située à l'arrière de la maison.

[51] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le toit de la lucarne est rond et qu'un bardeau d'asphalte est légèrement soulevé.

[52] De plus, la preuve révèle qu'aucune infiltration d'eau ou autre dommage n'a été constaté.

[53] L'arbitre soussigné estime qu'il ne s'agit pas d'un vice caché au sens du règlement et maintient la décision de l'administrateur.

Clés de voûte écorchées

Lavage de parement de brique

[54] À la visite des lieux et après avoir fait les constats d'usage, la bénéficiaire se désiste de ses demandes sur ces points.

Fissures aux joints de mortier - mur gauche

[55] L'entrepreneur ayant réalisé les travaux requis, la bénéficiaire se désiste de sa demande.

Espacement entre le parement de pierre et les soffites

[56] Une décision arbitrale a déjà été rendue sur ce point et elle est finale.

[57] La bénéficiaire soumet pour un remboursement deux factures de J. Payotte, plomberie, l'une de 153.55 \$, concernant des travaux de réparation et une autre de 141.30 \$, concernant les frais pour la présence d'un plombier à l'audience.

[58] Considérant cette dernière facture, l'arbitre soussigné estime que la présence de M. Christian Laplante à la visite des lieux et à l'audience a été fort utile pour la solution du présent litige et qu'elle doit être remboursée.

[59] Quant à la facture de 153.55 \$, elle concerne des travaux de plomberie qui auraient dû être effectués par le plombier de l'entrepreneur.

[60] L'entrepreneur affirme d'ailleurs que si les travaux avaient été faits par son plombier, il ne lui en aurait rien coûté, puisque son plombier garantit son travail.

[61] À l'évidence, il s'agit d'un litige de nature civile et l'arbitre soussigné n'a pas juridiction pour se prononcer sur un tel litige.

[62] En conséquence, cette demande de remboursement d'une facture de 153.55 \$ est refusée.

[63] La bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

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

1. –prend acte des désistements de la bénéficiaire concernant :

- odeurs dans le cagibi du chauffe-eau
- finition d'aluminium au pourtour des toits cathédrales et du faîte des toitures avant
- fascia d'aluminium
- parement de pierre en façade
- prise de courant de la salle de bain
- clés de voûte écorchées
- lavage de parement de pierre et adhérence du mortier
- fissures aux joints de mortier- mur gauche

Et déclare qu'il n'y a plus de litige entre les parties sur ces points.

2. –prend acte du consentement de l'entrepreneur d'effectuer les travaux requis concernant les chantepleures à la jonction du parement et des fondations,

3. - maintient la décision de l'administrateur concernant :

- sonnette
- finition d'aluminium au pourtour des fenêtres des lucarnes
- absence de chantepleures au dessus des ouvertures
- rouille sur les finis d'aluminium
- bardeau d'asphalte soulevé
- espacement entre le parement de pierre et les soffites

4. – rejette la demande de remboursement d'une facture de 153.55 \$,

5. - ordonne à l'entrepreneur :

- de faire les travaux requis pour rétablir le débit d'eau chaude à la salle de bain,
- de faire les travaux requis pour établir des chantepleures à la jonction du parement et des fondations,

6. -accorde à l'entrepreneur un délai de 30 jours pour effectuer les travaux,

7. –condamne l'administrateur à payer une facture d'honoraires de 141.30 \$,

8. – condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre