

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**

ENTRE: CÉLINE HÉROUX

(ci-après désignée « la Bénéficiaire »)

ET

CONSTRUCTIONS KIRACTION

(ci-après désignée « L'Entrepreneur »)

ET

**RAYMOND CHABOT, Administrateur Provisoire inc.,
es-qualités d'administrateur provisoire du plan de
garantie de LA GARANTIE ABRITAT INC.**

(ci-après désignée « L'Administrateur »)

N° dossier CCAC: **S15-061901-NP**

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre: M^e Errol Payne

Pour la Bénéficiaire: Mme Céline Héroux

Pour l'Entrepreneur: M. Michel Kirouac

Pour l'Administrateur: Me Julie Parenteau

Date d'audience: **25 mai 2016**

Date de la décision: **7 juin 2016**

Identification complète des parties

Arbitre : Me Errol Payne
79, boulevard René-Lévesque Est
Bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaire : Madame Céline Héroux
1007, Avenue Sévigny
St-Agapit (Québec) G0S 1Z0

Entrepreneur : Construction Kiraction inc.
Att. : Monsieur Michel Kirouac
324-1, rue Laurier
St-Apollinaire (Québec) G0S 2E0

Administrateur : Raymond Chabot, Administrateur
Provisoire inc., es qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de La
Garantie Abris inc.
7333, Place des Roseraies
Bureau 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

TABLE DES MATIÈRES

Identification complète des parties2

Table des matières 3

Décision arbitrale 4

Les faits 4

Argumentation et analyse 5

Conclusions 10

DÉCISION ARBITRALE

Demande d'arbitrage de la part de la Bénéficiaire suite à la décision de l'Administrateur du 1^{er} juin 2015 dans le dossier numéro 313679-2, ayant refusé la demande de réclamation de la Bénéficiaire à l'égard des points suivants :

- 6 : peinture des cadrages de fenêtres
- 7 : peinture des murs et plafonds
- 8 : limons à l'escalier menant au sous-sol
- 9 : finition devant le micro-ondes
- 11 : finition sous l'armoire de cuisine
- 12 : luminaire de la descente de l'escalier menant au sous-sol
- 15 : interstices aux cadrages des portes intérieures
- 16 : insonorisation

LES FAITS

- [1] Le 17 juillet 2014, la Bénéficiaire se porte acquéreur d'un immeuble portant le numéro 1007, Avenue Sévigny, à St-Agapit, province de Québec, construit et vendu par l'Entrepreneur.
- [2] La Bénéficiaire prend possession de cette résidence, de type jumelé le 17 juillet 2014, cette résidence ayant été inoccupée jusqu'à cette date, sa construction remontant alors à plus d'un (1) an.
- [3] Le 14 juillet 2014, la Bénéficiaire procède avec l'Entrepreneur à l'inspection de la propriété et un formulaire d'inspection pré-réception est dûment complété et signé par les parties¹.
- [4] Le 5 janvier 2015, la Bénéficiaire adresse une lettre de dénonciation à l'Entrepreneur².
- [5] Le 6 mai 2015, M. Michel Hamel, technologue d'expérience procède à l'inspection du bâtiment en présence de la Bénéficiaire et de l'Entrepreneur.
- [6] Le 1^{er} juin 2015, M. Michel Hamel, inspecteur, accueille la réclamation de la Bénéficiaire sur les points 1 à 5 inclusivement et il rejette les points 6 à 16³.
- [7] Le 17 juin 2015, la Bénéficiaire transmet sa demande d'arbitrage.
- [8] À la suite de la désignation du soussigné comme Arbitre, une conférence téléphonique préparatoire a été tenue le 18 septembre 2015, au cours de laquelle il a été convenu qu'une visite des lieux se tiendrait le 16 novembre 2015 à la résidence de la Bénéficiaire.

¹ Cahier des pièces, onglet 2.

² Cahier des pièces, onglet 4.

³ Cahier des pièces, onglet 9.

- [9] Lors de la visite des lieux du 16 novembre 2015, en présence de M. Michel Kirouac, de M. Michel Hamel et du soussigné, la Bénéficiaire a permis que tous puissent constater l'ensemble des points soumis à l'arbitrage.
- [10] Au surplus, les voisins immédiats de la Bénéficiaire étaient également présents et ils ont permis l'accès à leur propriété pour que M. Michel Hamel et M. Michel Kirouac puissent visuellement constater la constitution du mur mitoyen séparant ces deux (2) propriétés jumelées, une ouverture ayant été pratiquée dans le mur par les voisins.

ARGUMENTATION ET ANALYSE

LES POINTS 6, 7, 8, 9 ET 11

- [11] La Bénéficiaire a témoigné pour expliquer les différents points de sa réclamation et elle a d'ailleurs produit plusieurs photographies qui démontrent l'existence de vices et malfaçons apparents, et ce, plus particulièrement en ce qui concerne les points 6, 7, 8, 9 et 11.
- [12] Lors de son inspection, et tel que noté dans son rapport, l'existence de ces vices et malfaçons a dûment été constatée par M. Michel Hamel.
- [13] En fait, quant aux points 6 à 11 inclusivement, M. Hamel mentionne ce qui suit :
- « Les points 6 à 11 consistent en des vices et malfaçons apparents, lesquels n'ont pas été dénoncés par écrit conformément aux exigences de l'article 10.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. »
- [14] C'est en raison de cette dénonciation tardive que l'Administrateur n'a pas donné suite à la demande de réclamation de la Bénéficiaire à l'égard de ces points.
- [15] Lors de son témoignage, la bénéficiaire a clairement admis, sans détour, que ces vices existaient au moment de la prise de possession de l'immeuble.
- [16] Dans les faits, il est tout à fait vraisemblable que ces points qui constituent des vices et malfaçons, existaient déjà depuis longtemps puisque la résidence était inoccupée depuis plus d'un (1) an avant son acquisition par la Bénéficiaire.
- [17] L'article 10.2 du Règlement précise ce qui suit
- 10 : La garantie d'un plan dans le cas d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :
- 10.2 : 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.

- [18] La Bénéficiaire a expliqué que ce n'est que plus tard, dans le cadre de son occupation de l'immeuble, qu'elle en a pris conscience et qu'elle ne voulait pas dénoncer les points au fur et à mesure qu'elle les découvrait, puisqu'elle ne voulait pas dénoncer un point à la fois.
- [19] Lors de la visite d'inspection, lors de la prise de possession, elle dit s'être fiée à l'Entrepreneur et ne pas avoir inspecté davantage.
- [20] Le Tribunal est d'opinion que l'Administrateur a appliqué avec justesse la Réglementation qui, rappelons-le, est d'ordre public⁴.
- [21] Compte tenu de la preuve évidente de l'existence de ces vices lors de la réception du bâtiment, de l'admission de la Bénéficiaire à cet égard, et du fait qu'elle a failli à les dénoncer en temps utile, le Tribunal est d'accord avec la décision rendue par l'Administrateur et rejette donc la réclamation de la Bénéficiaire quant aux points 6, 7, 8, 9 et 11.⁵

LE POINT 12

- [22] Le point 12 de la réclamation de la Bénéficiaire concerne le fait que le luminaire installé sur le mur de la cage de l'escalier menant au sous-sol est difficile d'accès, un escabeau (spécial) étant nécessaire pour joindre l'ampoule lors d'un remplacement ou d'un nettoyage.
- [23] Lors de la visite des lieux, tous ont pu constater la grande difficulté d'accès et cette situation est évidente.
- [24] L'Administrateur a refusé de faire droit à la réclamation à l'égard de cette situation, puisqu'il n'existe, dans le *Code du bâtiment*, aucune disposition qui interdit une telle situation.
- [25] À titre d'exemple, lors de son témoignage, M. Michel Hamel a référé aux

⁴ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes et al.*, C.A., 15 décembre 2004, 500-09-013349-030, par. 11 : *Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence les intimés.*

⁵ Sentence arbitrale du 10 septembre 2008, dossiers Soreconi : 071127002 et 080411001, Me Michel A. Jeannot, arbitre, par. 11 : *Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, la seule existence d'une malfaçon apparente au moment de la réception ou encore, l'inachèvement des travaux observables au moment de la réception, ne sont pas suffisants pour donner ouverture à un recours en faveur des Bénéficiaires. En effet, il faut que ces situations aient été en outre dénoncées par écrit au moment même de la réception du bâtiment ou dans les trois (3) jours qui suivent si les Bénéficiaires n'avaient pas encore emménagé.*

situations que l'on retrouve couramment dans le cas de plafonds surélevés (ex. : type cathédral), où l'on est susceptible de retrouver des luminaires ou autres installations.

- [26] En bref, l'Administrateur en est venu à la conclusion que cette situation ne rencontrait pas le critère de la malfaçon au sens de l'article 10.3 du Règlement. Le Tribunal est d'accord avec sa décision et la réclamation de la Bénéficiaire est donc rejetée à l'égard du point 12.

LE POINT 15 : INTERSTICES AUX CADRAGES DES PORTES INTÉRIEURES

- [27] Le point 15 concerne la présence de fissures de retrait aux angles des moulures des portes et des fenêtres, de même que sur certains cadrages de fenêtres, à la jonction des moulures.

- [28] Les photographies produites, et la visite des lieux ne laissent aucun doute quant à l'existence de ces fissures.

- [29] Dans sa décision, l'Administrateur mentionne ce qui suit :

On constate que les situations décrites aux points 14 et 15 sont attribuables au comportement normal des matériaux lors du séchage.

- [30] La preuve a démontré que ces fissures existaient en toute probabilité lors de la prise de possession du bâtiment par la Bénéficiaire, ce dernier étant construit depuis plus d'un (1) an.

- [31] Même si ce n'était pas le cas, la Bénéficiaire ne s'est pas déchargée de son fardeau de la preuve de démontrer que ces fissures de retrait ne résultent pas d'un comportement normal des matériaux après construction.

- [32] Ces fissures pourraient facilement être éliminées à l'occasion de l'application d'une nouvelle couche de peinture, et le Tribunal est d'avis que l'Administrateur a appliqué avec justesse l'article 12.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui stipule :

12. Sont exclus de la garantie :

12.2 Les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, tels les fissures et les rétrécissements.

- [33] La réclamation de la Bénéficiaire est donc rejetée quant au point 15.

POINT 16 : INSONORISATION

- [34] Cet aspect de la réclamation de la Bénéficiaire constitue, pour elle, un élément important et problématique.

- [35] La preuve a démontré qu'au moment où la Bénéficiaire a pris possession de son immeuble, à l'été 2014, que ses voisins étaient absents pour l'été et

conséquemment ce n'est qu'à leur retour, en début d'automne, que tant elle que ses voisins ont perçu des sons et des bruits provenant du mur mitoyen séparant leurs chambres à coucher respectives.

- [36] Ainsi, la nuit, des bruits de ronflements ont incommodé certains d'entre eux et des conversations tenues, suivant leur témoignage, sur un ton normal, étaient perceptibles chez le voisin.
- [37] Cette situation a été corroborée par les occupants du jumelé voisin, à savoir M. Roland Petitclerc et sa conjointe, Mme Germaine Dufour.
- [38] Cette situation a même amené ces derniers à faire une ouverture dans le mur de leur propre chambre afin de connaître la composition exacte de l'intérieur du mur mitoyen séparant leurs propriétés respectives. Lors de la visite des lieux, cette ouverture a été constatée et l'Entrepreneur, tout comme le représentant de l'Administrateur, ont été à même de faire les constatations nécessaires quant à cette composition.
- [39] Des échantillons, pris à l'intérieur du mur, démontrent clairement que la laine minérale utilisée pour isoler et insonoriser ne correspond pas parfaitement avec les représentations faites par l'Entrepreneur à la Bénéficiaire dans un courriel que l'Entrepreneur lui faisait parvenir et qui a été produit lors de l'audience.
- [40] Il y a lieu de reproduire le texte de ce courriel :

Bonjour Madame Héroux,

Pour les imperfections que vous dites, est-ce que vous pouvez me les énumérer s.v.p., pour le mur mitoyen, j'aurais aimé vous expliquer de quoi la dernière fois, le mur mitoyen est mieux fait que selon les recommandations d'architecte et sont produits en usine par la compagnie clyvanor. Le mitoyen est conçu de la manière suivante (1 gypse 1/2", lattes, gypse 5/8", 2"X4", avec laine insonorisante à l'intérieur, gypse 5/8", espace d'air de 1", gypse 5/8", 2"X4" avec laine insonorisante, gypse 5/8", lattes, gypse 1/2"). Pour aider à l'insonorisation on met la meilleure membrane insonorisante en-dessous des planchers flottants, c'est une membrane qui coûte 69¢ du pied carré, c'est vraiment la meilleur(sic) membrane qui existe.

Pour aider encore plus, on fait sortir le mur mitoyen jusqu'à l'extérieur pour empêcher l'effet tambour. Il y a beaucoup d'entrepreneurs qui en met moins que nous (sic). On va attendre le résultat de test de son de l'apchq et après on regardera s'il y a un problème, s'il y a un problème, c'est peut-être que la laine insonorisante aurait bougé dans le transport des murs et quel ne fait pas son travail comme il faut, on verra après résultat.

À bientôt.

- [41] L'Entrepreneur, M. Michel Kirouac a précisé que le résultat du test de son était

celui qu'a effectué M. Michel Hamel lors de son inspection du 6 mai 2015.

- [42] Tel qu'il en a témoigné lors de l'audition, M. Michel Hamel a procédé à un test du côté du mur de la chambre de la Bénéficiaire et le résultat de ce test a amené ce dernier à constater que :

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 les occupants comme étant déficientes.

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

- [43] Lors de son témoignage, M. Hamel a précisé avoir obtenu une lecture de 60 à titre d'indice de transmission du son.
- [44] Cette preuve n'a pas été contredite et bien que lors des conférences téléphoniques entre les parties, il avait été question du possible dépôt d'un rapport d'un acousticien de la part de la Bénéficiaire, cette dernière y a renoncé en raison des coûts importants qui y étaient attachés.
- [45] La Bénéficiaire a effectué de nombreuses démarches pour comprendre la situation et présenter sa preuve, elle a obtenu des informations de différentes sources dont elle a fait état, produisant non seulement les échantillons de laine retirés du mur mitoyen, mais également des échantillons obtenus auprès de fournisseurs.
- [46] Il apparaît de la preuve que la laine effectivement utilisée dans le mur mitoyen ne constitue pas au sens strict, une laine insonorisante, tel qu'il en existe, et à laquelle faisait référence l'Entrepreneur dans le courriel dont nous avons relaté le contenu au paragraphe 40.
- [47] Toutefois, la preuve prépondérante établit, à partir même de la documentation obtenue par la Bénéficiaire et produite par elle, que la laine isolante effectivement installée dans le mur mitoyen est courante et acceptée.
- [48] La Bénéficiaire a insisté sur l'absence de barre résiliente comme étant la cause probable de ce qu'elle considère comme une insonorisation inadéquate et déficiente.
- [49] Le Tribunal ne met en aucune façon en doute le témoignage de la Bénéficiaire et de ses voisins quant aux observations et aux inconvénients qu'ils disent vivre.

- [50] Le seul test qui a été effectué et sur lequel aucune preuve contradictoire n'a été présentée, indique un résultat de 60 en ce qui concerne le facteur ITS. La norme minimale prévue au *Code du bâtiment* étant de l'ordre de 50.⁶
- [51] En l'absence d'une preuve prépondérante qui établirait que la mesure observée par M. Hamel pouvait être erronée ou incorrecte, le Tribunal se doit de faire sienne la conclusion contenue au rapport de l'Administrateur sur le point 16 qui précise :
- Les résultats obtenus nous permettent de conclure que les composantes qui ont été vérifiées rencontrent les exigences minimales du *Code de construction du Québec* en ce qui a trait à l'insonorisation pour les bruits aériens.
- [52] Conséquemment, la Bénéficiaire ne s'est donc pas déchargée de son fardeau de preuve à cet égard, et conséquemment, le Tribunal se doit de rejeter sa réclamation quant au point 16.⁷
- [53] Compte tenu du fait que ce n'est que lors de l'audition que l'Administrateur a établi sa preuve détaillée relativement au test acoustique qui avait été réalisé lors de l'inspection de M. Michel Hamel, et que, jusqu'alors, le résultat précis n'avait en aucune façon été communiqué à la Bénéficiaire, le Tribunal est d'opinion que l'Administrateur devra assumer seul les coûts du présent arbitrage.

EN CONSÉQUENCE, POUR LES MOTIFS CI-DEVANT ÉNONCÉS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande de la Bénéficiaire.

CONFIRME la décision de l'Administrateur contenue dans son rapport daté du 1^{er} juin 2015.

ORDONNE aux parties de s'y conformer.

CONFORMÉMENT à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, et pour le motif mentionné au paragraphe 53 de la présente décision, les coûts du présent arbitrage seront assumés par l'Administrateur.

QUÉBEC, CE 8 JUIN 2016



Errol Payne, Arbitre

⁶ CNB 2001, section 9.11, art. 9.11.2.1.

⁷ Article 2803 C.c.Q. : *Celui qui veut faire valoir un droit, doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*