

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 :
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

Entre

M. Gilles Pelletier

Bénéficiaire – demandeur

Et

La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.

Administrateur - défenderesse

Et

Construction Michel Daigle Inc.

Entrepreneur – mise en cause

N° dossier Garantie : 05-32052

N° dossier CCAC : S07-112802-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Pour les bénéficiaires :	M. Gilles Pelletier
Pour l'entrepreneur :	Me Jacques Blanchard, avocat
Pour l'administrateur :	Me Stéphane Audy, avocat
Date(s) d'audience :	23 janvier et 13 février 2008
Lieu d'audience :	1101, de l'Albâtre, Charlesbourg
Date de la décision :	18 Février 2008

[1] Le 26 février 2005 fut conclu un contrat entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur pour la construction du bâtiment faisant l'objet du présent arbitrage;

[2] Ce contrat bénéficie d'un plan de garantie de l'Administrateur, rédigé en conformité au Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs (c. B-1.1, r. 02);

[3] La réception du bâtiment eu lieu le 6 juillet 2005;

[4] Le 12 septembre 2007, le Bénéficiaire, conformément aux dispositions de l'article 18.2 du Règlement, logea une plainte auprès de l'Administrateur, en rapport aux quatre points suivants :

- 1- Cognements au niveau du mât de l'entrée électrique,
- 2- Infiltration de mouches à l'intérieur par des orifices inconnus,
- 3- Vibrations ressenties lors de vents violents,
- 4- Taches de rouille sur les fondations du mur arrière;

[5] L'Entrepreneur n'ayant pas intervenu, l'Administrateur procéda à une inspection qui donna lieu, le 1 novembre 2007, à une décision rendue conformément à l'article 18.6 du Règlement;

[6] Insatisfait l'ensemble de la décision de l'Administrateur, le Bénéficiaire soumit le différend à l'arbitrage, plus une réclamation pour les frais de son expert-conseil : c'est le présent dossier;

[7] Alors, pour chacun des points soulevés :

1- Cognements au niveau du mât de l'entrée électrique

[8] Le 16 avril 2007, le Bénéficiaire, lors l'une tempête hivernale, remarqua, pour la première fois, un cognement émanant du mur extérieur de la chambre arrière de l'étage, là où est le mât de l'entrées électrique;

[9] De tels cognements furent perçus, par la suite, à tout moment de grands vents;

[10] Au printemps suivant, le Bénéficiaire demanda à un préposé de « Hydro Québec » de vérifier l'installation de l'entrée électrique;

[11] Lorsqu'il vint, le 15 juin 2007, le Bénéficiaire a pu constater que la ferrure de branchement, servant à retenir au bâtiment le câble électrique émanant de la ligne de transport publique, obliquait.

[12] Poussant plus loin sa vérification, dans les jours suivants, le Bénéficiaire a constaté que la ferrure pouvait bouger légèrement, un espace existant entre la ferrure et la tête du tire-fond destiné à retenir la ferrure contre le parement du bâtiment;

[13] C'est ainsi que le bénéficiaire attribue la cause des cognements à une oscillation de la ferrure de branchement, vu qu'elle peut bouger et alors suivre les oscillations du câble électrique par les rafales, lors de grands vents;

[14] À l'audience du 23 janvier 2008, le Bénéficiaire a demandé le dépôt d'enregistrements de ces cognements;

[15] Cette demande fut rejetée au motif que cet enregistrement ne permettait pas d'identifier les cognements proprement dits, au travers de multiples autres sons;

[16] Mais, lors de la prolongation du 13 février 2008, le Bénéficiaire a produit d'autres enregistrements faits lors de la tempête du 1 au 2 février 2008

[17] Cet enregistrement, sans interférence, fut déposé;

[18] Le 7 novembre 2007, le Bénéficiaire avait demandé à M. Robert Wright, une expertise au sujet des points faisant l'objet du présent arbitrage;

[19] Son expertise, datée du 30 novembre 2007 est déposée;

[20] L'expert Wright est d'avis que l'utilisation de tire-fond pour retenir la ferrure de branchement est inadéquate;

[21] M.Wright s'appuie sur une disposition du Code du Bâtiment qui stipule que l'attache doit être solidement attachée à la structure;

[22] Puis, il réfère à une « info-fiches » de la Régie du Bâtiment, DN-211, qui, traitant de la fixation de la ferrure de branchement, mentionne qu'en présence de structure en bois, la fixation doit obligatoirement être faite à l'aide de boulons et, que l'usage de tire-fond doit être défendu;

[23] Les autres parties plaident que l'« info-fiche » de la Régie du bâtiment du Québec n'est pas une norme et, qu'elle est rédigée, comme son texte l'indique, pour « *informer la clientèle des solutions à envisager lorsque des vibrations désagréables proviennent de la canalisation de branchement* »;

[24] De plus, les autres parties plaident que les entrepreneurs électriciens utilisent généralement des tire-fond, ce qui en ferait la règle de l'art;

[25] Ce n'est pas parce qu'un usage est répandu que cela constitue la règle de l'art (Boivin c. Simard & Simard, 1983, C.P. 248);

[26] Quant à l'info-fiche, si ce n'est pas contraignant, c'est qu'en même une indication de ce qui serait souhaitable pour éviter qu'il se produisent des vibrations désagréables. À cet égard une telle publication spécialisée peut indiquer la règle de l'art (Hill Clark Francis Ltée c. Cedar Crest Forms Ltd, 1969 BR 278);

[27] Enfin, les autres parties font remarquer que deux fils (câble et téléphone) s'appuient sur la gouttière, ce qui pourrait créer un bruit;

[28] Un tel bruit, s'il existe, serait de la nature d'un frottement, ce qui n'est pas ce dont se plaint le Bénéficiaire;

[29] Manifestement, j'en conclus que la ferrure de branchement n'a pas été adéquatement installée;

[30] Sous l'effet de la tension, ou de la dilatation, les tire-fond ont tendance à sortir un peu, ce qui explique l'espace existant entre sa tête et le parement;

[31] La ferrure de branchement n'étant pas appliquée correctement contre la structure, elle peut être entraînée par les oscillations du câble électrique, ce qui produira des cognements provoqués par son déplacement dans l'espace entre le parement et la tête du tire-fond;

[32] Alors, pour corriger le problème, il faut maintenant procéder à l'aide de boulon, comme l'indique l' « info-fiche »;

[33] Mais, l'Administrateur, dans sa décision, invoque qu'il s'agirait d'une « possible » malfaçon apparente qui aurait dû être dénoncée dans la première année de la prise de possession pour être couverte par la garantie;

[34] Premièrement, s'agit-il d'une malfaçon ou d'un vice;

[35] Cette distinction est nécessaire car, l'usage de boulons n'étant pas une norme, tant qu'il n'y a pas de vibrations désagréables produisant des cognements, leur présence n'est pas une malfaçon, ou un vice, qui était apparent;

[36] Les articles 2103 et 2120 du Code Civil du Québec définissent les vices cachés bénéficiant de la garantie des entrepreneurs comme étant ceux

« qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus »

[37] Pour ce qui est des malfaçons, ce terme n'est pas défini mais il a été déjà décidé (Bilodeau c. lacono, JE1987-1231) qu'une exécution fautive n'est pas un vice caché. Et, (Rénovation Michel Joseph Larose Inc c. Gadbois, REJB1990-14879) que malfaçon et vice se distinguent par la gravité;

[38] J'en déduis, plus simplement, qu'un vice est une inexécution fautive que la majorité de gens n'accepterait pas, alors qu'une malfaçon est matière à appréciation;

[39] Il n'y a aucune preuve que la ferrure de branchement menace de se détacher et, le cognement ne se produit que lors de grands vents, ce qui, pour beaucoup de personne est acceptable puisqu'il se confond, ou se confondra, avec plusieurs autres bruits résultant des effets du temps (retraits des matériaux, usure, etc.);

[40] Alors il faut conclure que l'espace créé entre la ferrure de branchement et la paroi, ce qui permet le cognement, résulte d'une malfaçon;

[41] Ce n'est donc que le 15 juin 2007 que cette malfaçon devint apparente;

[42] L'article 10.3 du Règlement prévoit :

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 :

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visée aux articles 2113 et 2120 de 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;

[43] Alors, la réclamation du Bénéficiaire est hors délais, puisqu'il s'agit d'une malfaçon découverte plus d'un an après la réception du bâtiment, laquelle eut lieu le 6 juillet 2005;

2- Infiltration de mouches à l'intérieur par des orifices inconnus

[44] Le Bénéficiaire fait part que depuis le printemps 2006 il a constaté que des mouches apparaissent, même à l'automne et en hiver, particulièrement dans la salle de bain à l'étage;

[45] À cet égard, il a déposé des photographies prises en novembre, décembre 2007 et en janvier 2008 montrant des mouches;

[46] M. Pelletier ne sait pas d'où proviennent ces mouches, mais soupçonne, vu qu'elles sont constatées dans la salle de bain et, et qu'à cet endroit, il y a sur le mur extérieur une sortie d'aération pour la hotte du poêle, immédiatement sous le plancher, en plus d'une fenêtre, qu'elles s'introduiraient par une ouverture le long de ces éléments;

[47] L'expert Wright est d'avis que les mouches s'introduisent par un orifice quelconque mal scellé, sans pouvoir dire où;

[48] Il déclare que pour respecter les normes récentes, tous les orifices doivent avoir été scellés adéquatement;

[49] Alors, il recommande d'enlever le parement de vinyle à ce niveau pour sceller les orifices;

[50] Mais, à l'audience, il a admis que les mouches pouvaient même s'introduire par la bouche d'un échangeur d'air que le Bénéficiaire a lui-même installé au bas d'un mur complètement opposé;

[51] C'est au bénéficiaire à faire la preuve des vices ou malfaçons dont il demande correction à l'Administrateur (art. 2803 Code Civil du Québec; Jacques Plante c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC-S05-0502-NP);

[52] Ce n'est pas à l'Administrateur à entreprendre des recherches pour essayer de découvrir un quelconque vice ou malfaçon que le Bénéficiaire ne peut pas identifier;

[53] Alors, l'Administrateur avait raison de ne pas vouloir intervenir, mais non pas pour la raison invoquée (art. 6.4 du Plan) puisqu'il ne s'agissait pas des bestioles qu'il était demandé d'éliminer, mais le passage permettant leur intrusion;

3- Vibrations ressenties lors de vents violents

[54] Le 16 avril 2007, pour la première fois, le Bénéficiaire, lors d'une période de grands vents, constata que l'immeuble oscillait, à un point tel que le lustre suspendu au-dessus de la table de la cuisine se mettait aussi à osciller, de même que les cordes des « stores » de la porte patio;

[55] Ces oscillations se produisent encore en période de grands vents excédant 70 km/hre;

[56] Et, en plus, lorsque les vents atteignent 50 km/h, il se produit maintenant, en plus, depuis décembre 2007, des craquements émanant du mur de la salle de bain au second étage;

[57] Le 9 janvier 2007, le Bénéficiaire procéda à un enregistrement vidéo, à l'aide d'une caméra placée sur la table de cuisine, dirigée vers le haut;

[58] Les autres parties se sont objectées à la production de ce vidéo;

[59] Ce vidéo fut pris par le Bénéficiaire, lui-même, il a produit l'intégral des séquences prises et, il possède encore l'original;

[60] Alors, la production de ce vidéo est permise, de même qu'un autre, réalisé au cours de la tempête du 1 et 2 février 2008;

[61] On y voit effectivement une oscillation importante du lustre, corroborant le témoignage du Bénéficiaire;

[62] Le bénéficiaire attribue la cause de ces vibrations à un manque de contreventement de l'immeuble;

[63] Le Bénéficiaire fait part que le contreventement est assuré seulement par le gypse des murs et, que celui-ci est vissé à intervalles de 12 à 26 pouces alors que, selon lui, ils ne devraient pas excéder 12 pouces;

[64] L'expert du Bénéficiaire, M. Robert Wright, témoigne que d'après le Code du Bâtiment du Québec, le contreventement peut être assuré par la pose du gypse, pour un immeuble comme celui du Bénéficiaire;

[65] Cependant, il ajoute qu'il s'agit d'un minimum requis et, qu'en certaines circonstances il faut renforcer d'avantage;

[66] Il exprime l'avis qu'à cause de vents plus élevés dans le secteur et, de la hauteur de l'immeuble, qu'un contreventement supplémentaire aurait dû être fait, ce qui expliquerait les vibrations observées;

[67] L'expert pour l'Entrepreneur, M. Nelson Larrivée, architecte, témoigne que le bâtiment du Bénéficiaire est construit en respectant l'article 9.29 du Code National du Bâtiment qui permet d'assurer le contreventement par la seule pose d'un revêtement intérieur de finition en panneaux de gypse;

[68] Il ajoute que tout bâtiment avec ossature de bois a une flexibilité, ce qui explique les mouvements ressentis lors des grands vents;

[69] Cependant, il ajoute que les vibrations de l'immeuble n'entraînent pas de déformation dommageable. À preuve, il n'y a aucune fissure aux panneaux de gypse;

[70] Pour ce qui est de l'espacement des visses, il estime que n'a pas de conséquence puisqu'il n'y a aucun constat de dommage, ou de trou de visse évasé, qui pourrait laisser croire à une quantité insuffisante de visses;

[71] Pour ce qui est de l'oscillation du lustre, il explique que soit qu'il entre en résonance avec la vibration du bâtiment ou alors, qu'il subi tout simplement le déplacement de pression d'air à l'intérieur, résultant des pressions des vents extérieurs;

[72] À titre d'exemple, il a soufflé sur le lustre qui s'est mis à bouger durant un certain temps;

[73] Pour ce qui est du craquement émanant du mur de la salle de bain, il fut constaté que le bruit est reproduit dès qu'on touche légèrement le mur, près de la douche, ce qui démontre, à cet endroit, le manque d'attaches suffisantes;

[74] Alors le craquement s'explique tout simplement par les variations de la pression de l'air à l'intérieur, à la suite des bourrasques de vent, ce qui produit une poussée sur le mur, d'où le craquement observé;

[75] Il est vrai que toute structure se déplace sous l'effet de la pression des vents sur les murs extérieurs. Tel est le cas pour les bâtiments en béton et, encore plus pour ceux en bois, avec charpente claire;

[76] Alors, les vibrations observées peuvent bien être la conséquence des déplacements de l'immeuble, au gré des vents;

[77] Par ailleurs, aucun vice de construction n'a été démontré.

[78] Ainsi donc, la réclamation du Bénéficiaire doit être rejetée;

4- Taches de rouille sur les fondations du mur arrière

[79] Dans sa plainte, le Bénéficiaire se plaignait, sur le mur arrière, de la présence de coulisses de couleur rouille au niveau du crépi recouvrant le mur de fondation du bâtiment, sans doute attribuable à des déficiences au niveau de la pose du déclin de vinyle;

[80] Dans la décision de l'Administrateur, il est admis qu'une intervention doit être faite, au pourtour des ouvertures, pour diminuer l'infiltration supplémentaire relevée à ces endroits;

[81] Le Bénéficiaire porta ce point à l'arbitrage, croyant, à cause du titre qu'il avait utilisé dans sa plainte, que les interventions ne seraient faites que sur le mur arrière;

[82] Le Bénéficiaire demande que cette intervention ait lieu sur tous les murs du bâtiment;

[83] À l'audition, il fut admis par l'Administrateur, et l'Entrepreneur, que, bien que non mentionné comme tel dans la décision, les interventions doivent et avaient été prévues être faites sur tous les murs;

[84] D'ailleurs, la décision de l'Administrateur ne référerait pas à un mur en particulier;

[85] Ce point est donc admis;

Frais de l'expert-conseil du Bénéficiaire

[86] Le Bénéficiaire demande le remboursement des coûts de son expert-conseil, M. Robert Wright, facturés au nom de « Les inspecteurs en Bâtiment du Québec Inc. »

[87] À l'audience il fut mis en preuve que pour l'expertise et la présence à l'enquête, il en coûte une somme de 1 475,00 plus taxes, soit 1 664,91\$

[88] L'article 22 du Règlement stipule :

« L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel »

[89] Les autres parties demande le rejet ce cette réclamation, prétendant que l'expert aurait tout simplement entériné les recherches faites par le Bénéficiaire lui-même;

[90] Il est vrai que le Bénéficiaire a fait toutes les recherches, mais il ne pouvait, légalement, émettre d'opinion en preuve;

[91] Il avait donc qu'en même la nécessité d'avoir un expert qui, qu'en même, est assujetti à un code d'éthique;

[92] Mais, le Bénéficiaire n'ayant finalement raison que sur le point qui fut admis à l'audition, que faut-il décider?;

[93] C'est vrai qu'il y a eu méprise du Bénéficiaire;

[94] Mais, la réponse de l'Administrateur ne mentionne pas que la correction doit être faite sur tous les murs et, l'administrateur n'en a pas fait part au Bénéficiaire lors de sa contestation, lui imposant de porter ce point inutilement à son expert-conseil;

[95] Alors, l'Administrateur devra rembourser au Bénéficiaire une partie des frais d'Expertise, correspondant à ce point, ce que j'évalue à 200,00\$, plus taxes, soit : 225,75\$;

Coûts de l'arbitrage

[96] L'article 21 du Règlement stipule :

« Les coûts de l'arbitrage... »

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts. »

[97] Puisque chaque partie se doit la bonne foi (BCN c. Soucisse, 1981, 2 RCS 358 et Banque de Montréal c. Bail, JE1992-964) l'Administrateur aurait dû faire part au Bénéficiaire son intention de faire les corrections demandées au poste 4 de sa contestation (Fernand Gilbert Ltée c. Mun. De St-Gervais, REJB 00-16199 et REJB02-31735 et Fiducie du Goupe Investors Ltée c. Guida, REJB01-21829);

[98] Alors, par la force de choses, il faut considérer que le Bénéficiaire a eu gain de cause sur un aspect de sa réclamation, en plus d'une partie de sa demande de remboursement des coûts de son expert-conseil;

[99] Les frais de l'arbitrage doivent donc être à la charge de l'Administrateur;

POUR CES MOTIFS J'

[100] **ACCEUILLE PARTIELLEMENT** la réclamation du Bénéficiaire,

[101] **PREND ACTE** de l'admission de l'Administrateur à l'effet l'intervention demandée pour le point 4 (taches de rouille sur les fondations) se fera sur tous les murs du bâtiment,

[102] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer au Bénéficiaire une somme de 225,75\$ en compensation pour le coût de l'expertise produite par le Bénéficiaire;

[103] **CONDAMNE** l'administrateur à payer les coûts du présent arbitrage.

Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Arbitre

M. Gilles Pelletier,
1101, rue de l'Albâtre,
Québec, Qc.
G2L 3K1
Bénéficiaire

Me Stéphane Audy, avocat,
LANGLOIS KRONSTRÖM DESJARDINS
5790, boul. Étienne-Dallaire (205),
Lévis, Qc.
G6V 8V6
Procureur de l'Administrateur

Me Jacques Blanchard, avocat,
STEIN MONAST
70 Dalhousie, (300),
Québec, Qc.
G1K 4B2
Procureur de la Mise-en-cause