

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 0.2)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: S09-200801-NP

DATE : 2 février 2011

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ (SDC) 800 NOTRE-DAME,

Bénéficiaire

c.

HABITATIONS CHALY INC.,

Entrepreneur

et

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

Administrateur de la garantie

DÉCISION ARBITRALE

[1] Initialement, le syndicat a requis l'arbitrage au sujet des points 15 à 74 de la décision de l'administrateur datée du 4 août 2009, points rejetés par l'administrateur. Je précise d'entrée de jeu qu'il s'agit d'un immeuble en copropriété de six unités résidentielles situé au 800 rue Notre-Dame à Lavaltrie.

[2] Le syndicat a aussi contesté la date de réception des parties communes de l'immeuble que l'administrateur a fixée au 28 mai 2007.

[3] Il est important de déterminer la date de réception des parties communes puisque c'est le point de départ de la garantie prévue à l'article 27 du *Règlement sur le plan de garantie*.

[4] Dans le cas sous étude, les dénonciations écrites du syndicat à l'administrateur ont été reçues les 22 janvier, 11 février, 8 avril et 16 juin 2009, soit plus d'un an après la susdite date du 28 mai 2007.

[5] Ceci a eu pour conséquence que plusieurs points (29 à 50) ont été rejetés parce qu'ils ont été dénoncés postérieurement au délai de garantie d'un an pour les malfaçons et parce qu'ils ne rencontrent pas le degré de gravité du vice caché.

[6] Quant à d'autres points (15 à 28), l'administrateur les a rejetés en considérant qu'il ne s'agit même pas de malfaçons.

[7] Suite à la demande d'arbitrage, vu qu'il s'agissait d'une affaire complexe, il y a d'abord eu deux conférences téléphoniques, les 6 et 13 octobre 2009, suivies d'une conférence préparatoire tenue au siège social de l'APCHQ le 3 novembre 2009.

[8] Une visite de l'immeuble, à Lavaltrie, a été effectuée le 30 novembre 2009; les points en litige ont été observés.

[9] Une audition (1^{ère} partie) a été tenue les 10 et 11 février 2010 au Palais de justice de Joliette. Le 10 février, il a été convenu de procéder d'abord sur la question de la date de réception. Cette journée a été consacrée aux témoignages de plusieurs témoins entendus à cet égard : Gilbert Thérien, Lynda Gour, Carole Martel, Marcelin Lamarre et Jean Godin.

[10] Le lendemain 11 février 2010, avant que les plaidoiries des parties ne soient présentées quant à la date de réception, une longue discussion s'est tenue hors Cour entre l'entrepreneur et l'administrateur. Au terme de cette discussion, ces parties se sont dites disposées à reconnaître que la date de réception des parties communes est le 8 novembre 2008 (plutôt que le 28 mai 2007), ce qui correspond, à quelques jours près, à ce que demandait le syndicat. Cette date fut donc convenue et admise par toutes les parties. Elle correspond à celle de l'inspection faite pour le syndicat par un professionnel du bâtiment, le technologue professionnel François Dussault.

[11] Cela fait, les parties ont aussi convenu, séance tenante, que l'administrateur rendrait une nouvelle décision quant aux points 29 à 50 pour déterminer s'ils pouvaient être accueillis à titre de « malfaçons ».

[12] En effet, vu le nouveau point de départ (8 novembre 2008) de la garantie d'un an pour les « malfaçons », il s'agissait pour l'administrateur de déterminer si les points 29 à 50, qu'il avait rejetés en jugeant qu'ils ne rencontraient pas les critères du vice caché, ne pourraient pas être accueillis s'ils rencontrent le critère, moins élevé, des malfaçons.

[13] L'audition du 11 février 2010 a donc été suspendue, du consentement des parties, afin de permettre à l'administrateur de rendre une nouvelle décision quant aux susdits points 29 à 50.

[14] Par la suite, l'administrateur rendit une nouvelle décision, datée du 17 février 2010 (décision # 2), en retenant le 8 novembre 2008 comme date de réception des parties communes, tel qu'il avait été entendu.

[15] Sa conclusion quant à la recevabilité de la réclamation a changé quant aux points suivants : 30, 33, 34, 35, 36, 39, 41, 42 (en partie), 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 et 50 qu'il a alors accueillis. Le vent a donc tourné en faveur du bénéficiaire pour ces points. De plus, l'administrateur a décidé de revoir ultérieurement le point 37, soit les solins à la base de la maçonnerie, en procédant à un essai destructif pour savoir s'ils sont présents ou non.

[16] À son tour, l'entrepreneur a requis l'arbitrage de cette décision # 2, mais il se désistera en cours de route à l'exception des points 30, 33, 35 et 41. D'une manière pratique, les parties ont convenu de réunir les deux demandes d'arbitrage dans le présent dossier.

[17] Le 18 mai 2010, l'administrateur rendra sa troisième décision. En plus d'apporter certaines précisions sur certains points déjà tranchés, il a conclu, quant au susdit point 37, qu'il devait être rejeté par le solin en polyéthylène sur les fondations sous le revêtement de brique est bel et bien présent.

[18] Même si le litige s'est allégé du fait du changement de direction du vent en faveur du syndicat quant à plusieurs points, plusieurs autres demeuraient en litige. Une autre conférence préparatoire s'est tenue au siège social de l'APCHQ le 14 mai 2010 afin de cerner les enjeux en litige et de déterminer les modalités de la suite de l'audition qui a été fixée aux 4 et 5 octobre 2010, au Palais de justice de Joliette.

[19] En fin de compte, l'audition se tiendra les 4 et 7 octobre 2010. Le représentant du syndicat, Jean Godin, a longuement témoigné. Il a produit plusieurs documents mais aucun autre témoin, ni ordinaire, ni expert.

[20] Je signale d'entrée de jeu que, pour tous les points dont je ne traite pas spécifiquement plus bas, le syndicat ne m'a pas démontré que la décision finale de l'administrateur est erronée à leur égard. D'ailleurs, le syndicat s'est désisté de sa demande pour plusieurs points. De fait, au terme de l'audition, seuls sont restés en litige les points suivants : 15 à 18, 23, 25, 26, 29, 30, 32, 35, 38, 40, 42, 51 et 52, contestés par le syndicat ainsi que 30 et 35 contestés par l'entrepreneur.

Porte extérieure de façade inversée (point 25) et intercom du côté gauche opposé à la serrure (point 40)

[21] Afin d'être conforme à la réglementation municipale, la porte extérieure de façade a dû être inversée de manière à s'ouvrir dans le sens de l'issue, c'est-à-dire vers l'extérieur. L'entrepreneur a installé une porte de type résidentiel normalement conçue pour s'ouvrir vers l'intérieur. Il a dû l'inverser pour qu'elle s'ouvre vers l'extérieur, ce qui, par voie de conséquence, a entraîné les anomalies suivantes :

- 1° Les charnières de la porte se trouvent à l'extérieur;
- 2° Le seuil métallique du cadre de la porte se retrouve à l'intérieur plutôt qu'à l'extérieur;
- 3° L'intercom mural extérieur situé à côté de la porte se trouve du côté charnières plutôt que du côté serrure;

[22] Considérant que l'étanchéité est assurée par les coupe-froid tandis que la résistance à l'intrusion est assurée par des charnières à fiche indémontables, l'administrateur a conclu qu'il ne s'agissait pas de malfaçons. Je suis d'accord avec lui. Le risque d'infiltration d'eau m'apparaît nul, le perron extérieur étant recouvert d'une marquise. Quant à la position de l'intercom, ce n'est pas un inconvénient sérieux.

Buée et glace aux fenêtres de l'unité 100 / dommages par l'eau au gypse du mur sous la fenêtre de la chambre (point 26)

[23] Malgré que le titre de ce point 26 laisse entrevoir un poste de réclamation de peu d'importance, il s'agit en fait du point majeur du présent dossier car il concerne la question des échangeurs d'air qui fut longuement débattue devant moi. Il convient que je m'y attarde en conséquence.

[24] Ce n'est que postérieurement à certains problèmes de condensation de certaines fenêtres de deux unités (100 et 302) que le syndicat réclamera l'installation d'échangeurs d'air conformes au Code National du Bâtiment, édition 1995 (ci-après CNB 1995) avec distribution d'air dans toutes les pièces et extracteur d'air intégré. Il est à noter que les unités concernées sont ventilées conformément au CNB 1990 avec entrée d'air passive, humidistat et extracteurs d'air secondaires (hotte de cuisine et extracteur d'air de salle de bain) (pièce E-2).

[25] Il importe de préciser qu'initialement, les représentants du syndicat ne se sont pas plaints de la ventilation telle qu'installée :

- a. Lors de son contre-interrogatoire devant moi, le représentant du syndicat, Jean Godin, a reconnu qu'il avait spécifiquement discuté de la question de la ventilation avec madame Lynda Gour, représentante de l'entrepreneur, lorsqu'il avait acheté ses deux unités de condominium (100 et 202) en 2007. Il a expliqué qu'à ce moment-là, il ignorait la différence entre les exigences des éditions 1990 et 1995 du CNB. Pourtant, il s'est alors montré satisfait des explications reçues et il a reconnu avoir reçu et accepté un crédit de 1,000.00\$ spécifiquement au sujet de la ventilation;
- b. Dans les relevés d'inspection finale des six unités résidentielles (pièce E-1), à la ligne imprimée 8.7 (échangeur d'air), soit que cette mention est rayée à la main ou soit qu'on y est inscrit à la main : « *non applicable* ». Pour chacune des deux unités achetées par Jean Godin, on peut lire : « *non applicable* », le tout signé de sa main, tel qu'il l'a reconnu devant moi à l'audition, ajoutant qu'il avait signé rapidement;
- c. Aucun reproche n'est formulé au sujet des échangeurs d'air dans le rapport d'inspection détaillé daté du 9 janvier 2009 rédigé par le professionnel engagé par le syndicat, François Dussault, suite à son inspection du 8 novembre 2008 (exhibit A-14);

[26] Considérant ce qui précède, force est de conclure que les acheteurs se sont déclarés satisfaits de la ventilation lorsqu'ils ont acheté leurs unités et aussi le syndicat au moment de la réception des parties communes le 8 novembre 2008.

[27] De plus, lorsque les problèmes ci-haut décrits dans les unités 100 et 302 ont été rapportés à l'administrateur, encore-là le syndicat n'a pas spécifiquement référé à la question des échangeurs d'air. D'abord, c'est le petit dommage sous la fenêtre de l'unité 100 (survenu le ou vers le 18 janvier 2009) qui est rapporté par Jean Godin à l'entrepreneur et à l'administrateur le 22 janvier 2009. Monsieur Godin demande une réparation mais ne se plaint pas de la ventilation. Puis, dans un avis daté du 3 février 2009 (reçu le 11 février 2009 par l'administrateur), il est question de glace formée dans la fenêtre de l'unité 302, en novembre 2008, et aussi dans l'unité 100 (avec dommage par l'eau au mur). Encore-là, il n'est pas question des échangeurs d'air; l'avis (pièce B-13) mentionne plutôt : « *il se pourrait que la même problématique soit applicable à chaque fenêtre localisée de chaque côté de la porte d'entrée de façade. À vérifier et à corriger si requis* ».

[28] Il n'est pas, non plus, question des échangeurs d'air dans les avis de réclamation du syndicat reçus par l'administrateur les 8 avril 2009 (pièce A-24) et 16 juin 2009 (pièce A-28) et qui concernent d'autres sujets.

[29] En fait, ce n'est que postérieurement à la première décision de l'administrateur, datée du 4 août 2009, que Jean Godin, le 2 novembre 2009, écrira ce qui suit à l'administrateur (pièce B-12) :

« Au point 26, il est mentionné que « l'entrepreneur soutient que le système de ventilation avec hygromètre en place sont conforme aux exigences du code national du bâtiment 1990 en vigueur sur le territoire de la municipalité ».

De par ce fait, l'entrepreneur a transmis une information erronée, puisque dans cette municipalité (Lavaltrie), ce n'est pas le CNB 1990 qui était applicable au moment de la construction. À cet effet, je joins une note de monsieur Yvon Mousseau, directeur général de la Ville de Lavaltrie.

Suite à l'apport de ces faits nouveaux, je demande donc une révision de la décision de l'APCHQ, concernant ce point ».

(sic)

[30] Pourtant, dans la note d'Yvon Mousseau (datée du 19 août 2010, pièce B-10) dont il est question, ce dernier s'exprimait comme suit :

« La Ville de Lavaltrie n'ayant pas inclus le CNB dans sa réglementation n'y conclu d'entente spécifique en vertu des articles 132 et suivants sur la Loi sur le bâtiment elle n'a aucune juridiction ni recours en regard des contraventions à ce Code ».

(sic)

[31] De cet extrait, je conclus que la réglementation municipale n'est d'aucun secours au syndicat dans sa tentative de démonstration que les dispositions du CNB 1995 doivent impérativement s'appliquer au bâtiment concerné.

[32] Sous la cote B-11, le syndicat a produit un message par courriel daté du 15 septembre 2009 de madame Lise Veilleux de la Régie du Bâtiment. Cette dernière mentionne que, la municipalité n'ayant pas incorporé le CNB dans sa réglementation, « ce sont les règles de l'art qui s'appliquent ».

[33] L'administrateur a considéré que la règle de l'art applicable à ce bâtiment en matière de ventilation est l'édition 1990 du CNB. Lors de son témoignage devant moi, l'inspecteur conciliateur Robert Périnet m'a référé au règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments (L.R.Q. c. E-1.1, r.1) dont l'article 72.2 se lit comme suit :

« 72.2 Une installation de ventilation mécanique desservant un seul logement doit être conforme aux exigences de la sous-section 9.32.3 du Code National du Bâtiment 1990 ».

[34] Ainsi que l'a expliqué Robert Périnet, un échangeur d'air avec récupérateur de chaleur procure des avantages et, par comparaison, le système de ventilation avec entrée d'air passive génère des inconvénients d'entrée d'air frais. Pour réduire cette entrée d'air frais, les occupants des logements peuvent avoir tendance à régler l'humidistat de manière à tolérer un trop haut degré d'humidité, ce qui peut entraîner de la condensation dans les fenêtres. Ce problème peut être évité en ajustant l'humidistat pour réduire le taux d'humidité ou, au besoin, en utilisant un déshumidificateur portatif. Au demeurant, la preuve faite devant moi ne m'a pas démontré que le problème de condensation est récurrent dans ce bâtiment. Les deux seuls problèmes prouvés sont ceux survenus dans les logements 100 et 302 dont il est question plus haut.

[35] Le syndicat a produit, sous la cote B-9, des plans d'architecte déposés à la Ville de Lavaltrie par l'entrepreneur. On peut notamment y lire : « *Conception selon les normes de la partie 9 du CNB 1995 « modifié »* » et « *éch. air conforme au CNB 1995* ».

[36] Lors de son témoignage, le technologue professionnel Pierre Bonneville, consultant retenu par l'entrepreneur, a expliqué que les plans d'architecture qui font état d'échangeurs d'air conformes au CNB 1995 ont été conçus pour être utilisés par l'entrepreneur pour divers projets de construction dans diverses municipalités. Certaines municipalités, comme Terrebonne, Lachenaie, L'Épiphanie et La Plaine appliquent le CNB 1995, section ventilation (voir la pièce E-2). Mais pas Lavaltrie. Les plans ont donc été conçus pour se conformer aux exigences les plus sévères, là où applicables.

[37] Suivant la preuve présentée devant moi, il n'appert pas que ces plans aient été communiqués aux acheteurs des unités. Ce qui leur a été communiqué, c'est un devis d'une page (pièce E-4) précisant des caractéristiques et équipements, mais sans mention d'échangeur d'air. De plus, tel que mentionné plus haut, sur les listes d'inspection finale des unités (pièce E-1), il est écrit à la main : « *non applicable* » à la ligne imprimée 8.7 (échangeur d'air) ou encore cette inscription imprimée est rayée à

la main. Enfin, je ne peux ignorer la réponse donnée devant moi par Jean Godin lors de son contre-interrogatoire à l'effet qu'il a obtenu une diminution du prix d'achat de 1,000.00\$ par unité spécifiquement en considération de l'absence des échangeurs d'air.

[38] Au surplus, en supposant que les échangeurs d'air aient été requis, ce qui n'est pas le cas, le syndicat aurait dû s'en plaindre au moment de la réception des parties communes le 8 novembre 2008, ce qu'il n'a pas fait.

Escalier extérieur arrière (point 29)

[39] Le syndicat s'est plaint que les attaches des mains courantes des escaliers au garde-corps des balcons ne sont pas assez solides. Il s'est aussi plaint de traces de rouille à certains endroits sur les escaliers métalliques.

[40] L'administrateur s'est dit d'avis que la peinture appliquée est une protection adéquate contre la rouille mais que cette protection ne sera pleinement assurée qu'au bout de quelques années à la suite d'accumulation de plusieurs couches de peinture. Je partage cet avis. La main courante de l'escalier m'est apparue solide. Les quelques taches de rouille que j'ai pu voir ne sont pas inquiétantes.

Absence de membrane de départ sur le toit (point 42)

[41] Il s'agit de l'autre point majeur de la réclamation. Les parties reconnaissent qu'il n'y a pas, sous les bardeaux du toit, un revêtement de protection en bordure et ce, sur les quatre versants de la toiture. Dans sa deuxième décision (datée du 17 février 2010), l'administrateur a reconnu qu'il faut installer un revêtement de protection d'au moins 900mm par rapport à la rive mais uniquement là où l'angle de la pente est inférieure à 1 / 1.5. Dans le présent cas, les pentes sont asymétriques. Celles de l'avant et de l'arrière du bâtiment, plus prononcées, sont de 1 / 2 alors que les deux versants latéraux ont des pentes de 1 / 1. Donc, selon l'administrateur, le revêtement de protection est requis mais uniquement sur les pentes avant et arrière. Je rappelle que, dans sa première décision (datée du 4 août 2009), l'administrateur avait rejeté le point 42 en totalité au motif qu'il ne rencontrait pas le degré de gravité du vice caché, aucune infiltration d'eau ne s'étant produite.

[42] Insatisfait du changement partiel quant au point 42, le syndicat insiste pour qu'une membrane de départ soit installée sur les quatre versants.

[43] L'opinion de l'inspecteur conciliateur Robert Périnet, architecte, n'a aucunement été contredite par le syndicat. Au contraire, elle a été corroborée par le technologue Pierre Bonneville, mandaté par l'entrepreneur.

[44] Dans les circonstances, l'entrepreneur devra installer des membranes de départ sur les versants avant et arrière, ce qu'il ne conteste d'ailleurs pas.

Points # 30 et 35 contestés par l'entrepreneur

[45] Il me reste à disposer des points 30 et 35 pour lesquels le vent a tourné en faveur du syndicat dans la deuxième décision de l'administrateur (datée du 17 février 2010) mais au sujet desquels l'entrepreneur a requis l'arbitrage et maintenu sa demande.

[46] Quant au point 30, il s'agit d'une dénivellation d'environ 6mm sur le plancher de fibre de verre du balcon de l'étage supérieur. L'entrepreneur argumente que ce point a été abandonné par le syndicat car le copropriétaire Marcellin Lamarre aurait, lors de l'inspection supplémentaire de monsieur Robert Périnet en date du 4 novembre 2010, affirmé abandonner ce point. Dans sa troisième décision, datée du 18 mars 2010, monsieur Robert Périnet a écrit que les réponses formulées par monsieur Lamarre ne modifient en rien sa décision du 17 février 2010 car monsieur Lamarre n'a pas été mandaté par le syndicat pour le représenter.

[47] À l'audience, le représentant autorisé du syndicat, monsieur Jean Godin, a confirmé que monsieur Lamarre n'avait pas été mandaté par le syndicat et il a affirmé que ce point n'a pas été abandonné.

[48] Je suis d'accord avec messieurs Godin et Périnet. La décision de ce dernier est maintenue sur ce point. L'entrepreneur devra donc procéder au nivellement du plancher du balcon de l'étage supérieur.

[49] Le point 35 concerne l'absence de crépi sur la fondation sous la porte coulissante de l'unité 100. À l'audition, l'avocate de l'entrepreneur a déclaré s'en remettre à la discrétion de l'arbitre. Je ne vois pas de motifs suffisants pour renverser la décision de l'administrateur sur ce point. L'entrepreneur devra donc poser le crépi manquant.

[50] Enfin, il convient de noter que les points 33 et 41, aussi contestés par l'entrepreneur, ont finalement été abandonnés lors de l'audition par monsieur Jean Godin pour et au nom du syndicat.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

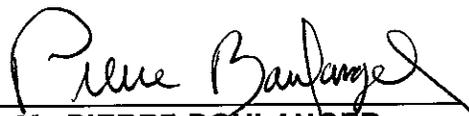
[51] CONSTATE que, subséquemment à la demande d'arbitrage du syndicat concernant la décision du 4 août 2009 de l'administrateur, ce dernier a rendu une autre décision, datée du 17 février 2010, dans laquelle il a accueilli la réclamation du syndicat quant aux points suivants qu'il avait d'abord rejetés : 30, 33, 34, 35, 36, 39, 41, 42 (en partie), 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 et 50;

[52] MAINTIENT la décision de l'administrateur datée du 17 février 2010 et ORDONNE à l'entrepreneur de s'y conformer dans un délai de 120 jours, à l'exception des points 33 et 41 qui ont été abandonnés par le syndicat lors de l'audience;

[53] REJETTE la demande du bénéficiaire pour le surplus;

[54] REJETTE la demande de l'entrepreneur quant aux deux seuls points de sa demande encore en litige, les points 30 et 35;

[55] DÉCLARE, conformément à l'article 123 du Règlement, que les frais de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.


Me PIERRE BOULANGER
Arbitre

M. Jean Godin
Pour le bénéficiaire

Me Martine Brodeur
Pour l'entrepreneur

Me Stéphane Paquette
Pour l'administrateur

DATES D'AUDITION : 10 et 11 février 2010 ET 4 et 7 octobre 2010.