

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

Entre

Lucie Mignacca et Jude Gagnon
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

Développement Hamavi Inc.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 180768-2
N° dossier CCAC : S12-022401-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Lucie Mignacca et Jude Gagnon
Pour l'entrepreneur :	Me Richard Malette
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin
Date(s) d'audience :	24 octobre 2012
Lieu d'audience :	3046, Louise-De-Ramezay, Chambly, Qc
Date de la décision :	22 novembre 2012

Identification des parties

Bénéficiaires :

Lucie Mignacca
Jude Gagnon
3046, rue Louise-de-Ramezay
Chambly (Québec)
J3L 0B6

Entrepreneur :

Développement Hamavi inc.
3028, rue Louise-de-Ramezay
Chambly (Québec)
J3L 0B6

Administrateur :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5930, L.-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Historique du dossier

17 septembre 2009 :	Signature du contrat préliminaire et contrat de garantie
17 septembre 2009 :	Devis descriptif
29 octobre 2009 :	Modifications au contrat préliminaire
21 octobre 2010 :	Réception du bâtiment
25 octobre 2010, 16 décembre 2010 3 février 2011 :	Dépôt de plaintes par les Bénéficiaires
21 avril 2011 :	Inspection du bâtiment
16 mai 2011 :	Première décision de l'Administrateur
15 décembre 2011 :	Inspection supplémentaire
23 janvier 2012 :	Décision de l'Administrateur
24 février 2012 :	Demande d'arbitrage
15 mars 2012 :	Nomination de l'Arbitre
11 juillet 2012 :	Convocation des parties à l'arbitrage
26 juillet 2012 :	Comparution du procureur de l'Entrepreneur et demande de remise
17 octobre 2012 :	Convocation des parties à l'arbitrage
24 octobre 2012 :	Audience des parties et visite des lieux
22 novembre 2012 :	Sentence arbitrale

- [1] Le 17 septembre 2009, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signaient un contrat pour la construction de leur maison au 3046, Louise-De-Ramezay à Chambly.
- [2] Un devis descriptif était aussi signé et il appert que le Bénéficiaire se réservait la possibilité d'effectuer lui-même certains travaux.
- [3] Suite à des plaintes déposées par les Bénéficiaires, l'Administrateur de la Garantie a rendu une première décision le 16 mai 2011.
- [4] Le 15 décembre 2011, l'Administrateur faisait une inspection supplémentaire et rendait sa décision le 23 janvier 2012.
- [5] C'est cette décision de l'Administrateur qui fait l'objet de présent arbitrage.
- [6] À la visite des lieux et à l'audience étaient présentes les personnes suivantes :
- les Bénéficiaires, Mme Lucie Mignacca et M. Jude Gagnon, étaient accompagnés de M. Claude Latulippe, de la Firme Les Expertises Latulippe & Associés inc.
 - l'Entrepreneur, M. Francis Haman, était représenté par Me Richard Mallette et étaient également présents M. Robert Viau et M. Yves Lamontagne,
 - l'Administrateur était représenté par Me Luc Séguin et était accompagné par M. Gadbois qui remplaçait M. Manuel Lago, auteur de la décision et qui n'est plus à l'emploi de l'Administrateur.
- [7] En début d'audience, il fut convenu de procéder à l'analyse de la décision point par point, et de procéder d'abord à la visite des lieux pour faire un état de la situation et ensuite de recueillir les témoignages et l'argumentation à l'audience proprement dite.

Points 1 et 2 : Fournir et installer un aérotherme dans chacune des salles de bain

- [8] L'Entrepreneur a proposé des convecteurs de la Compagnie Stelpro et les Bénéficiaires argumentent que la valeur de ce produit ne correspond pas à celle négociée avec l'Entrepreneur lors de discussions contractuelles.
- [9] Après avoir entendu les témoignages sur ce point, l'arbitre soussigné estime qu'à l'évidence, il s'agit d'une mésentente contractuelle sur laquelle il n'a pas juridiction.
- [10] Ainsi, la décision de l'Administrateur est maintenue sur ces points.

Point 3 : Souffler les cadrages des portes et fenêtres

[11] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les cadrages des portes et fenêtres à l'intérieur de la maison ne se rendent pas à égalité des murs.

[12] Selon l'Entrepreneur, la situation a été provoquée par l'ajout, à la demande des Bénéficiaires, d'un isolant sur les murs intérieurs de la maison de sorte que les cadres de fenêtres ne sont pas assez larges pour couvrir toute l'épaisseur des murs.

[13] Pour les Bénéficiaires, il s'agit plutôt d'un manque de coordination de la part de l'Entrepreneur qui savait que l'isolant devait être installé et qu'il aurait dû commander des portes et fenêtres avec des cadrages assez larges, ce qu'il n'a pas fait.

[14] Pour corriger la situation, l'Entrepreneur a proposé d'ajouter un soufflage en pin jointé non peint, puisque la pose de la peinture à l'intérieur de la maison relevait des Bénéficiaires.

[15] Selon la Bénéficiaire, Mme Mignacca, la solution proposée par l'Entrepreneur serait acceptable si, au moins, celui-ci s'engageait à peindre le soufflage en pin jointé de la même couleur que les cadrages des portes et fenêtres.

[16] Selon la preuve recueillie, il est clair que la responsabilité de l'achat et de la pose des portes et fenêtres relèvent de la responsabilité de l'Entrepreneur.

[17] Le fait que les cadrages des portes et fenêtres sont moins larges que l'épaisseur des murs constitue un manquement à l'égard de son obligation.

[18] En conséquence, en tenant compte du compromis accepté par les Bénéficiaires, l'Entrepreneur doit installer un soufflage en pin jointé de la même couleur que les cadres sans égard au fait que la peinture intérieure est de la responsabilité des Bénéficiaires.

[19] En effet, l'Entrepreneur doit remplir son obligation de fournir des cadres de portes et fenêtres de la même largeur que les murs et ce, de la même couleur.

[20] En conséquence, l'arbitre soussigné renverse la décision de l'Administrateur et ordonne à l'Entrepreneur, pour corriger la présente situation, d'installer un soufflage en pin tout blanc et ce, à toutes les portes et fenêtres où c'est requis.

[21] L'arbitre soussigné est informé par les parties que les points 4 et 17, 5 et 15,6, 9,10 et 11 sont réglés et qu'il n'y a aucune décision à rendre.

Point 7 : Fissure au mur de fondation au bas d'une fenêtre

[22] Le mur latéral droit de la maison est percé par deux fenêtres, une grande et une, plus petite. La décision soumise à l'arbitrage concerne la plus petite fenêtre située du côté latéral droit, celle qui est située le plus près de l'arrière de la maison.

[23] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence d'une fissure au coin supérieur droit de la fenêtre et deux fissures au bas.

[24] Aucun affaissement du béton n'a été constaté et aucune infiltration d'eau n'a été rapportée.

[25] Dans sa décision du 16 mai 2011, l'Administrateur avait ordonné à l'Entrepreneur de procéder aux réparations requises selon les règles de l'art.

[26] Les Bénéficiaires quant à eux exigent qu'une barre de métal soit ajoutée à l'intérieur du mur afin de consolider le tout.

[27] Il appartient au Bénéficiaire d'établir la nécessité que l'installation d'une plaque métallique est requise et cette preuve n'a pas été faite.

[28] En conséquence, l'arbitre soussigné ordonne à l'Entrepreneur de procéder au colmatage des fissures, sans l'ajout d'une plaque métallique.

Point 8 : Obturation des trous des clous du revêtement extérieur et retouche de peinture.

[29] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les clous utilisés pour fixer le revêtement extérieur étaient enfoncés dans le matériau, laissant ainsi apparaître des trous dans ledit matériau.

[30] Selon l'expert des Bénéficiaires, la situation résulte du mauvais ajustement du marteau cloueur utilisé lors de la pose.

[31] Selon ce dernier, un ajustement adéquat du débit d'air du marteau aurait fait en sorte que la tête des clous serait arrivée à égalité du matériau de finition extérieur, ce qui aurait évité le problème actuel.

[32] Également, à la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que certains trous de clous ont été obturés avec un scellant qui n'est pas tout à fait de la même couleur que le revêtement extérieur, laissant ainsi apparaître toutes les retouches faites.

[33] Contrairement à l'Administrateur, l'arbitre soussigné estime que la situation dénoncée n'est pas conforme aux règles de l'art et qu'en conséquence, l'Entrepreneur devra procéder au colmatage des trous des clous et ce, avec un scellant de la même couleur que le revêtement extérieur.

Point 12 : Retouche du scellant autour des portes, fenêtres et revêtement extérieur

[34] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le scellant autour des portes, fenêtres et revêtement extérieur était déficient.

[35] En conséquence, l'arbitre soussigné reconduit la décision de l'Administrateur et ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux pour remédier à cette situation conformément aux règles de l'art et ce, avant le 31 mai 2013.

Point 13 : Moulures arquées au dessus de la porte du garage, de la fenêtre du salon et de la fenêtre de la chambre à l'étage.

[36] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater une dégradation avancée de la moulure au dessus de la porte du garage qui a été fabriquée sur place par l'Entrepreneur à l'aide de trois rangs d'un matériau ressemblant à celui utilisé pour le revêtement extérieur de l'immeuble.

[37] Selon M. Gadbois, directeur de la conciliation chez l'Administrateur, la façon dont le matériau est utilisé ne résiste pas aux intempéries et les 3 rangs collés pour former la moulure sont en train de se délaminer.

[38] Pour remédier à la situation, l'expert des Bénéficiaires suggère qu'une moulure recouverte d'aluminium soit installée.

[39] Or, selon l'explication fournie par l'Entrepreneur, la réglementation municipale ne permet pas l'utilisation d'un tel matériau.

[40] L'arbitre soussigné estime que la situation actuelle doit être corrigée et en conséquence, il ordonne à l'Entrepreneur d'enlever les moulures actuelles, de fabriquer (ou de faire fabriquer) des moulures faites d'un matériau résistant aux intempéries (contreplaqué

marin, par exemple), d'installer et de peindre, si nécessaire, ces nouvelles moulures au dessus de la porte du garage, à la fenêtre du salon et à la fenêtre de la chambre à l'étage.

Point 14 : Support du limon de l'escalier extérieur en bois

[41] Dans sa décision du 16 mai 2011, l'Administrateur était d'avis que les limons de l'escalier extérieur en bois nécessitaient d'être solidifiés et que l'Entrepreneur devait apporter les corrections requises pour corriger cette malfaçon.

[42] Selon l'Entrepreneur, la décision de l'Administrateur a été respectée, ce que contestent les Bénéficiaires.

[43] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a noté qu'un des limons de l'escalier n'était pas appuyé sur un support, ce qui pourrait compromettre sa solidité.

[44] L'Entrepreneur, quant à lui, explique que ce limon est cloué sur le mur de la maison, ce qui en assure l'entière solidité, ce que l'arbitre a pu constater également.

[45] En conséquence, l'Arbitre soussigné n'a pu déterminer s'il y avait malfaçon, de sorte que la décision de l'Administrateur, rejetant la demande des Bénéficiaires sur ce point, est maintenue.

Point 16 : Corriger la membrane de la douche

[46] Le pourtour de la douche est composé de panneaux « Duroc » avec membrane autocollante recouverte d'une membrane liquide.

[47] Il est prévu, pour terminer la douche, que des carreaux de céramique seront collés sur cette membrane.

[48] Or, pour pouvoir installer la céramique, la surface doit être solide et lisse.

[49] La visite des lieux a démontré que la membrane liquide a été installée avec une truelle à larges dents, ce qui a laissé une surface très inégale, et que la membrane autocollante n'a pas adhéré à certains endroits, de sorte qu'il n'est pas recommandé de coller des tuiles sur une surface, qui elle-même n'est pas solidement fixée.

[50] M. Gadbois, représentant de l'Administrateur, a constaté le manque d'adhérence de la membrane à certains endroits et aussi vu la surface inégale de la membrane liquide, de sorte qu'il n'est pas possible d'installer solidement de la céramique si le fond sur lequel on veut l'installer n'est pas solide.

[51] En conséquence, l'arbitre soussigné estime que pour corriger la situation, l'Entrepreneur devra enlever la membrane autocollante et la membrane liquide et, si nécessaire, les panneaux « Duroc », et refaire la douche au complet et cette fois-ci, en respectant les règles de l'art.

[52] Durant l'audience, les Bénéficiaires ont mentionné à plusieurs reprises qu'ils avaient fait parvenir à l'Administrateur d'autres plaintes, mais que ce dernier n'y avait pas donné suite.

[53] Après l'audience, les Bénéficiaires ont fait parvenir au soussigné la documentation pertinente au sujet d'une plainte qui n'a pas été traitée par l'Administrateur à ce jour.

[54] Comme je l'ai expliqué à l'audience, l'arbitre a juridiction pour réviser les décisions de l'Administrateur. Or, pour la plainte non traitée par l'Administrateur, l'arbitre soussigné ne peut en disposer puisqu'il n'y a pas de décision de l'Administrateur.

[55] Conformément aux factures reçues, les Bénéficiaires réclament le remboursement des frais d'expertise qui s'élèvent à 2603.10 \$ pour la rédaction du rapport et la comparution à l'audience.

[56] Selon le règlement sur le plan de garantie (article 124), 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.

[57] Le procureur de l'Entrepreneur a noté à l'audience que le rapport d'expertise portait aussi sur des points non soumis à l'arbitrage et qu'en conséquence, les frais ne devaient pas être entièrement remboursés.

[58] Après vérification dudit rapport, l'arbitre soussigné constate que certains points ne sont pas pertinents au présent arbitrage et que le remboursement doit couvrir entièrement les honoraires de présence au tribunal, soit 718.59 \$ et 60% des honoraires pour le rapport (1884.51 X 60 ÷ 100 = 1130.70) soit 1130.70 donc une somme totale de 1849.29.

[59] Après discussions à l'audience, il est convenu entre les parties que l'Entrepreneur aura jusqu'au 31 mai 2013 pour exécuter les travaux saisonniers.

[60]

Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages, l'arbitre soussigné

- **MAINTIENT** les décisions de l'Administrateur aux points 1, 2 et 14,
- **CONSTATE** que les points 4, 17, 5, 15, 6, 9, 10 et 11 sont réglés et ne sont donc pas soumis au présent arbitrage,
- **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux tels que décrits aux points 3, 8 12, 13 et 16,
- **ACCORDE** à l'Entrepreneur jusqu'au 31 mai 2013 pour exécuter les travaux,
- **CONDAMNE** l'Administrateur à rembourser une somme de 1849.29 \$ à titre de frais d'expertises pertinentes,

- **CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier, BA, LLL
Arbitre