

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

SDC 6120-6130 Bernard Racicot

(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

9113-2506 Québec inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 188289-1

N° dossier CCAC : S13-040301- NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	M. Robert Lachapelle
Pour l'entrepreneur :	Mme Julie Bonin
Pour l'administrateur :	Me Manon Cloutier
Date(s) d'audience :	23 mai 2014
Lieu d'audience :	St-Hubert (Québec)
Date de la décision :	18 juin 2014

Identification des parties

Bénéficiaires :

Syndicat de Copropriété
6120-6130 rue Bernard Racicot
St-Hubert, (Québec)
J3Y 0B7

Entrepreneur :

9113-2506 Québec Inc.
Les Habitations Harmonie
5100, boul.. Gaétan Boucher
St-Hubert (Québec)
J3Y 7R8

Administrateur :

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

Historique du dossier

7 octobre 2010 :	Déclaration de copropriété
2 juin 2011 :	Avis de fin des travaux
24 octobre 2011 :	Rapport d'inspection pré-réception
3 avril 2012 :	Demande de réclamation
18 avril 2012 :	Avis de 15 jours à l'Entrepreneur
22 juin et 12 octobre 2012 :	Inspections du bâtiment
4 mars 2013 :	Décision de l'Administrateur
3 avril 2013 :	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire
19 avril 2013 :	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur
6 août 2013 :	Nomination de l'Arbitre
18 septembre 2013 :	Convocation des parties à l'audience prévue pour le 6 novembre 2013
31 octobre 2013 :	Demande de remise de l'Entrepreneur
15 janvier 2014 :	Convocation des parties à l'audience prévue pour le 17 février 2014
14 février 2014 :	Demande de remise par le Bénéficiaire suite au dépôt d'un rapport d'expertise de l'Entrepreneur
22 avril 2014 :	Convocation des parties à une audience prévue pour le 23 mai 2014
23 mai 2014 :	Visite des lieux et audience
18 juin 2014 :	Sentence arbitrale

- [1] À l'audience et à la visite des lieux, sont présentes les personnes suivantes :
- pour le Bénéficiaire : M. Robert Lachapelle, M. Sagala et Mesdames Beaulieu et Labrie.
 - pour l'Entrepreneur : Mme Julie Bonin et M. Boubker
 - Pour l'Administrateur : M. Jean-Claude Fillion et Me Manon Cloutier
- [2] Suite à une demande faite par l'arbitre le 3 septembre 2013, les parties avaient indiqué par écrit les points qu'ils désiraient contester en arbitrage, à savoir :
- a) le Bénéficiaire :
 - non-conformité de la salle mécanique
 - vibration de la structure
 - aluminium décoloré sous les balcons (5)
 - réparation à la maçonnerie (18)
 - accumulation d'eau sur le plancher du balcon, appartement 20
 - b) l'Entrepreneur :
 - décoloration des balcons (point 5)
 - jambage des grandes fenêtres principales (point 14)
- [3] Le 30 janvier 2014, le syndicat bénéficiaire avait informé l'arbitre qu'il retirait sa demande concernant la vibration à la structure.
- [4] Quant à la salle mécanique, l'Entrepreneur a proposé des mesures différentes pour la rendre conforme et la municipalité a accepté les modifications.
- [5] À l'audience, l'Entrepreneur s'engage à exécuter les travaux conformément aux exigences de la municipalité et ce, avant le 21 juin 2014.
- [6] Le Bénéficiaire se dit satisfait de cette entente à la condition qu'elle soit consignée dans la sentence arbitrale à intervenir.
- [7] Prenant acte de l'entente intervenue, l'arbitre soussigné ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux à la salle mécanique tel qu'accepté par la municipalité et ce, avant le 21 juin 2014.

- [8] Avant de procéder à l'étude des autres points soumis à l'arbitrage, la procureur de l'Administrateur conteste la juridiction de l'arbitre concernant l'aluminium décoloré sous les balcons (soulevé par les Bénéficiaires et les points soulevés par l'Entrepreneur) (décoloration des balcons #5 et jambage des grandes fenêtres # 14).
- [9] S'appuyant sur l'article 106 du règlement, la procureure soumet que les points 1 à 17 inclusivement n'ont pas fait l'objet d'une décision de l'Administrateur, celui-ci n'ayant fait que constater les engagements pris par l'Entrepreneur.
- [10] L'article 106 du règlement stipule :
- 106. Tout différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.*
- [11] À la lecture de la décision, l'arbitre soussigné constate que l'Administrateur ne s'est pas prononcé sur les points 1 à 17 inclusivement puisqu'il a pris note de l'engagement de l'Entrepreneur à corriger les situations soulevées par ces points.
- [12] Or, selon l'article 106 du règlement, pour que l'arbitre ait juridiction, il faut que l'Administrateur ait rendu une décision. En d'autres termes, l'arbitre peut réviser les décisions de l'Administrateur, encore faut-il que l'Administrateur ait rendu une décision.
- [13] L'arbitre soussigné constate donc qu'il n'a pas juridiction pour se prononcer sur les points 1 à 17 inclusivement
- [14] L'autre question est de savoir si l'Administrateur aurait dû rendre une décision sur les points 1 à 17 malgré les engagements pris par l'Entrepreneur.
- [15] Selon le règlement sur le plan de garantie des maisons neuves, l'Administrateur de la Garantie doit intervenir, entre autre, pour faire corriger les malfaçons ou les vices d'un bâtiment ou encore lorsque l'Entrepreneur fait défaut de remplir ses obligations.
- [16] Dans le présent litige, en concluant des ententes avec le syndicat bénéficiaire, l'Entrepreneur corrige les malfaçons et prend ses responsabilités de sorte que l'Administrateur n'a plus à intervenir.
- [17] Force est de conclure que, concernant les points 1 à 17 inclusivement, l'Administrateur n'était pas tenu de rendre des décisions et qu'en l'absence de décisions, l'arbitre soussigné n'a pas juridiction sur ces mêmes points.

Fissures

- [18] Le syndicat déplore la présence de microfissures à la maçonnerie de brique et cela un peu partout autour du bâtiment.
- [19] Il est mis en preuve que l'Entrepreneur est intervenu une première fois, mais, à cause de la mauvaise couleur du mortier utilisé, il a dû reprendre les corrections faites.
- [20] Le syndicat bénéficiaire mentionne que les fissures qui ont été corrigées sont aussitôt réapparues.
- [21] Le syndicat déplore également le fait que, durant les travaux, certaines chantepleures ont été obstruées par du mortier et que d'autres sont carrément absentes.
- [22] Un débat a lieu à l'audience entre le syndicat bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur durant lequel plusieurs sujets sont abordés même certains sujets qui font l'objet d'une autre plainte en cheminement chez l'Administrateur et qui n'est pas soumise au présent arbitrage.
- [23] À la fin, l'Entrepreneur s'engage à déboucher les chantepleures en faisant attention à ne pas perforer les solins mais refuse catégoriquement d'intervenir de nouveau pour les microfissures de la maçonnerie soumise à l'arbitrage.
- [24] Après réflexion, les représentants du syndicat de copropriété acceptent la proposition de l'Entrepreneur.
- [25] Prenant acte de l'entente intervenue, l'arbitre soussigné ordonne à l'Entrepreneur de procéder aux corrections nécessaires aux chantepleures et rejette la demande des bénéficiaires concernant les microfissures à la maçonnerie pour la partie soumise au présent arbitrage.

Pente du balcon du 6130, appartement 3

- [26] Le syndicat de copropriété dénonce le fait que de l'eau de pluie s'accumule sur le balcon (6130 # 3) et qu'en hiver, de la glace se forme.
- [27] Le syndicat reconnaît que l'Entrepreneur est intervenu pour corriger la pente de différents balcons mais qu'il semble bien qu'il ait oublié ou omis celui-là.

- [28] L'Administrateur affirme que lors de ses inspections réalisées les 22 juin et 12 octobre 2012, il a mesuré à l'aide d'un niveau de quatre pieds, une légère dépression dans la fibre de verre de l'ordre de 1/8 po sur une distance de 2 pieds plus ou moins.
- [29] En conséquence, l'Administrateur est d'avis que la situation rencontre les normes acceptables établies dans l'industrie de la construction.
- [30] À ce propos, la procureur de l'Administrateur produit un extrait du « Guide de performance » de l'APCHQ qui énonce :
- « Les balcons et terrasses doivent comporter des pentes permettant d'évacuer l'eau en l'éloignant des murs adjacents.*
- Toutefois, de petites accumulations d'eau localisées sont acceptables à condition qu'elles n'affectent pas leur utilisation.*
- L'eau ne devrait pas demeurer sur les balcons, porches ou marches plus de 24 heures après une pluie (le mélange de neige et de glace constituant une exception). La surface peut cependant rester humide. »*
- [31] Selon la procureure, la présence d'une petite mare d'eau constatée à la visite des lieux sur le balcon du 6130 # 3 résulte du test d'arrosage effectué par le syndicat bénéficiaire la veille de l'audience et que pour renverser la décision de l'Administrateur, un rapport d'expertise est nécessaire.
- [32] La présence d'une accumulation d'eau sur le balcon du 6130 # 3 n'est pas contestée, la dénivellation à même été mesurée par l'Administrateur et a été constatée lors de la visite des lieux.
- [33] Il s'agit donc de savoir si cette accumulation d'eau est à l'intérieur des tolérances admises dans l'industrie de la construction.
- [34] Selon le guide de performance de l'APCHQ, les petites accumulations d'eau sur les balcons sont tolérables si elles n'empêchent pas leur utilisation, et si l'eau ne demeure pas sur le balcon plus de 24 heures après une pluie.
- [35] La visite des lieux s'est faite environ 12 heures après la pluie et un peu d'eau demeurait sur le balcon, sans toutefois empêcher son utilisation.
- [36] Bien qu'il s'agisse d'un cas limite, l'arbitre soussigné estime que la situation constatée ne peut être qualifiée de malfaçon et se situe à l'intérieur des paramètres de tolérance généralement admis dans l'industrie de la construction et, en conséquence, rejette la demande du syndicat bénéficiaire.

[37] Avant la fin de l'audience, le représentant du syndicat dépose plusieurs factures pour savoir si elles sont remboursables.

[38] Sont déposées les factures suivantes :

- une facture de CIEBQ, Experts-Conseils datée du 25 juillet 2013 pour une inspection complémentaire (367.92 \$)

- une facture de CIEBQ Experts-Conseils datée du 6 décembre 2013 pour étude de document (143.72 \$)

- une facture de CIEBQ Experts-Conseils datée du 17 février 2014 pour la vérification de poutres et étude de la proposition technorn (1945.16 \$)

- une facture de 9130-4774 Québec Inc pour ouverture et fermeture de murs pour vérifier la structure du bâtiment (883.50 \$)

[39] Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit :

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.

[40] La jurisprudence, quant à elle, prévoit que les coûts d'expertises sont remboursables si elles sont pertinentes et utiles à l'arbitre pour trancher le litige.

[41] Or, dans le présent litige, les frais d'expertise soumis ne peuvent être rattachés à aucun des sujets qui font l'objet de l'arbitrage de sorte qu'ils ne peuvent être remboursables en vertu du règlement.

[42] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du règlement prévoit :

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. 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.

[43] Dans le présent litige, le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point de sa réclamation n'a pas à payer les frais d'arbitrage et comme l'Entrepreneur est également demandeur, la facture des frais d'arbitrage doit être partagée à parts égales entre l'Administrateur et l'entrepreneur.

[44] En conséquence, l'arbitre soussigné

- ORDONNE aux parties de se conformer à la présente sentence arbitrale
- CONDAMNE l'Entrepreneur et l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage à parts égales.

Alcide Fournier

Arbitre