

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 Promenades du Golf

(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

9211-4388 Québec Inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

La Garantie Habitation Inc.

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 0002-130

N° dossier CCAC : S16-020301-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

Alcide Fournier

Pour les bénéficiaires :

Me Richard Lavoie

Pour l'entrepreneur :

Me Christine Gosselin

Pour l'administrateur :

Me François-Olivier Godin

Date(s) d'audience :

28 juin 2016

Lieu d'audience :

210, ave du Golf, La Prairie, JSR 0G9

Date de la décision :

12 septembre 2016

Identification des parties

Bénéficiaire :

SDC Promenade du Golf
210-220-23- du Golf
La Prairie (Québec)
J4Z 3H8

Entrepreneur :

9211-4388 Québec Inc (Les Constructions Trigone Inc)
1981, Bernard Pilon
Beloil (Québec)
J3G 4S5

Administrateur :

La Garantie Qualité Habitation Inc.
9200, boul.. Métropolitains Est
Montréal (Québec)
H1K 4L2

Historique du dossier

15 novembre 2011 :	Date de fin des travaux des parties communes
17 avril 2013 :	Réception des parties communes
3 février 2014 :	Réclamation écrite
27 mai 2014 :	Inspection des lieux
3 octobre 2014 :	Décision de l'Administrateur
3 février 2016 :	Demande d'arbitrage
9 mars 2016 :	Nomination d'un arbitre
18 avril 2016 :	Convocation des parties à l'arbitrage
28 juin 2016 :	Visite des lieux et audience
12 septembre 2016 :	Sentence arbitrale (Les parties ont accordé à l'arbitre un délai additionnel pour rendre sa décision)

[1] À l'audience, le procureur du bénéficiaire, Me Richard Lavoie, est accompagné entre autres de M. Alexandre Weisethoff, administrateur, de M. Christian Pilon, expert, de M. Manuel Perez;

-la procureure de l'Entrepreneur, Me Christine Gosselin, est accompagnée entre autres, de Mme Marie-Pierre Racine, de M. Christian Faubert, de M. Daniel Auger;

- quant au Procureur de l'Entrepreneur, Me François-Olivier Godin, il est accompagné de M. Jean-Pierre Bigras, inspecteur conciliateur.

[2] Le Bénéficiaire conteste la décision de l'Administrateur rendue le 3 octobre 2014, plus particulièrement les points :

-3. Garage isolant

-11. Toitures et couronnement

-14. Revêtement acrylique /joints de contrôle

-15. Revêtement acrylique (allèges manquantes)

-16. Évacuateur d'air des salles de bain des unités résidentielles

-19. Nettoyage de la fosse de retenue située au garage

-22. Nettoyage de la fosse de captation

-52. Alignement des allèges

-55. Portes communes (ajustement)

[3] Avant de visiter les lieux, le Bénéficiaire informe le Tribunal que le point 55 « Ajustement portes d'entrée commune » est retiré, de sorte que le Tribunal n'a pas à intervenir.

[4] Durant la visite des lieux et l'audience, les parties se sont entendues sur un certain nombre de points :

Point 3 : L'Entrepreneur s'engage à refaire l'isolant du garage.

Point 11 : Les parties conviennent que l'Entrepreneur va vérifier s'il y a des bardeaux arrachés et va les réparer au 210, 220 et 203 Promenade du Golf.

Points 14 et 15 : Revêtement acrylique, joints de contrôle et allèges manquantes : ces deux points sont retirés de l'arbitrage.

Points 19 et 22 : Garage : l'Entrepreneur a conclu une entente avec le Bénéficiaire pour le nettoyage de la fosse de retenue et pour le nettoyage et la peinture de la fosse de captation.

[5] Seul le point 16 demeure soumis à l'arbitrage, à savoir : Évacuation d'air de salles de bain des unités.

[6] Dans sa décision du 3 octobre 2014, l'Administrateur mentionne que le syndicat se plaint du fait que les évacuateurs de salle de bain sont toujours en fonction et font un bruit assourdissant, et que le raccordement électrique des extracteurs doit être fait selon le devis.

[7] Le 6 novembre 2015, l'Administrateur a émis un rapport de suivi des travaux ordonnés dans sa décision du 3 octobre 2014, et écrit :

« le syndicat mentionne que les ventilateurs sont bruyants aux dires de plusieurs copropriétaires, que plusieurs sont défectueux, et qu'ils ne sont pas conçus pour un fonctionnement continuellement.

L'entrepreneur mentionne qu'une lettre a été transmise au syndicat les informant que le ventilateur doit fonctionner en permanence et que la fiche technique ainsi que les plans d'ingénieur ont été transmis à la Garantie Qualité Habitation.

La fiche technique transmise confirme que le bruit émis par les ventilateurs est inférieur aux exigences du code. Selon les informations du manufacturier, ce type de ventilateur est spécifiquement conçu pour l'usage auquel il est destin sur ce projet, soit en basse vitesse en mode continu et haute vitesse, lorsqu'utilisé pour la salle de bain. Quant à la défektivité, il nous a été confirmé qu'un mauvais raccordement électrique va automatiquement entrainer un bris prématuré du moteur du ventilateur, une situation qui toutefois qui devrait avoir eu lieu considérant l'années de construction. La présence de poussière ou peinture peu également affecter la durabilité de l'appareil, une situation qui toutefois n'a pu être démontrée.

Finalement, le débranchement par les occupants du ventilateur afin que ce dernier ne puisse fonctionner en mode continu a également pour conséquence de briser des composantes du moteur.

Pour l'ensemble de ces raisons, ce point est considéré complété et maintenant sous la charge du syndicat. »

- [8] Cet avis n'est pas partagé par le syndicat qui désire que le ventilateur puisse être arrêté au moyen d'un interrupteur manuel que chaque propriétaire pourrait contrôler.
- [9] Pour étayer sa prise de position, le syndicat invoque des arguments tels que la conformité au devis et au code, le bruit émis par l'appareil, le fonctionnement continu, les défauts, l'abaissement du taux d'humidité dans chaque logement et l'économie d'énergie.
- [10] Selon l'expert du syndicat, M. Christian Pilon, de la firme Devimo Inc., le fonctionnement continu de l'appareil de ventilation ne permet pas l'économie d'énergie (consommation électrique et coût du chauffage) tel que prévu à l'annexe A du code du bâtiment.
- [11] Cependant, pour M. Christian Faubert, expert de l'Entrepreneur, le code du bâtiment ne rend pas obligatoires les économies d'énergie pour les bâtiments semblables à celui-ci faisant partie du présent débat. Ces dispositions visent les bâtiments individuels.
- [12] Quant à la baisse du taux d'humidité provoquée par le fonctionnement continu de l'évacuateur d'air, même si cela semble aller de soi, aucune preuve de l'existence de ce phénomène n'a été faite, de sorte que le Tribunal ne peut tenir compte de cet argument.
- [13] Le syndicat a également invoqué les défauts des appareils mais aucune preuve d'aucune sorte n'a été faite à cet égard de sorte que le Tribunal ne peut en tenir compte.
- [14] Quant au fonctionnement continu des évacuateurs d'air, il a été mis en preuve que ces appareils ont été conçus par le fabricant pour fonctionner de cette manière et que l'arrêt de ceux-ci pourrait contribuer à endommager les moteurs des appareils.
- [15] De plus, selon M. Faubert, expert de l'Entrepreneur, l'arrêt des appareils peut contaminer les autres logements, ce qui n'est pas souhaitable.
- [16] Toujours selon M. Faubert, le système en place est conforme au Code du bâtiment et au devis puisqu'il passe de 50 à 100 CFM tel qu'indiqué au devis.
- [17] Pour M. Pilon, expert du syndicat, le système de ventilation n'est pas conforme au devis qui lui, est conforme au Code.

- [18] Le système n'est pas conforme au devis parce qu'il n'y a pas d'interrupteur indépendant pour l'humidistat.
- [19] Cependant, ce que cet expert ne dit pas, c'est que ce système est conforme au Code du bâtiment même si, d'après lui, il n'est pas conforme au devis.
- [20] En fait, ce système est conforme au Code comme d'autres systèmes peuvent également être conformes au Code.
- [21] Quant au bruit généré par le fonctionnement continu des ventilateurs, seul M. Bigras, l'expert de l'Administrateur, en a mesuré le niveau d'intensité et le résultat de son analyse confirme que le niveau de bruit est inférieur au seuil prescrit par le Code.
- [22] Pour trancher le présent litige, le Tribunal doit se référer à l'article 27 du règlement sur les bâtiments résidentiels neufs :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

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. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au

moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

- [23] La preuve prépondérante faite devant le Tribunal d'arbitrage ne permet pas d'assimiler le problème du syndicat à une malfaçon apparente ou non apparente, à un vice caché ou même à un vice de conception tel que défini à l'article 27 du Règlement.
- [24] L'arbitre soussigné comprend que les membres du syndicat n'aiment pas le système actuel de ventilation mais la preuve prépondérante faite à l'audience ne lui permet pas de justifier une ordonnance forçant l'Entrepreneur à modifier, à ses frais, le système actuel.
- [25] En d'autres termes, la demande du syndicat ne rencontre pas les exigences de l'article 27 du Règlement et, par conséquent, est rejetée.
-
- [26] Le syndicat ayant eu gain de cause sur au moins un point de sa réclamation, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.
- [27] Le syndicat demande le remboursement des frais d'expertise, conformément à l'article 124.

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.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

- [28] Le syndicat dépose 3 factures :
- Facture 7570 du 2016-06-07 au montant de 1419.95 \$
 - Facture 7656 du 2016-06-21 au montant de 234.56 \$
 - Facture 7657 du 2016-06-21 au montant de 1798.23 \$
- [29] L'arbitre soussigné estime que les montants de 234,56 \$ et 143.72 \$ doivent être remboursés en entier étant donné la présence de l'expert à l'audience.
- [30] Quant au montant de 1419.95 \$, il doit être remboursé à 50 % puisque le syndicat n'a eu qu'un gain de cause partiel.
- [31] L'Administrateur devra donc rembourser au syndicat la somme de 1159.53 \$.
- [32] Après analyse de la preuve, pris acte des ententes entre les parties et tenu compte du Règlement, l'arbitre soussigné :
- CONDAMNE l'Entrepreneur à effectuer les travaux de toiture, de bassin de captation et de bassin de rétention tel que convenu à l'audience,
 - REJETTE les autres demandes du syndicat,
 - CONDAMNE l'Administrateur à rembourser au syndicat la somme de 1159.53 \$ à titre d'honoraires,
 - CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier, BA.LLL
Arbitre