GARANTIE MAISONS NEUVES APCHQ

DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

DOSSIER N° : 098397-1

DÉCISION DU : 3 janvier 2011

BÉNÉFICIAIRE(S) : SDC ANSE ST-CHARLES BÂTIMENT C
Pierre Chagnon, représentant

ENTREPRENEUR : QUESTCO INC.

ADMINISTRATEUR : **La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (GMN)**

INSPECTEUR : Michel Hamel, T.P.

GB-0810 (05-2006) 4084

La présente décision est rendue en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

English version available upon request

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ est administrée par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., une société reconnue par la Régie du bâtiment du Québec, en vertu du décret n° 841-98. N° d'accréditation : 9811304

2825, boul. Wilfrid-Hamel, Québec (Québec) G1P 2H9 • tél. : (418) 682-3794 • 1 800 561-6575 • téléc. : (418) 682-3653 • www.apchq.com
garanties@apchq.com • Membre du Conseil canadien des programmes de garantie résidentielle

ADMINISTRATEUR

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ
1720, boulevard Père-Lelièvre, bur. 100 - Québec (Québec) - G1M 3J6

MANDAT

Le mandat de l'inspecteur conciliateur désigné par l'administrateur consiste à vérifier chacun des points dénoncés à la demande de réclamation écrite du syndicat et à recueillir les commentaires de chacune des parties impliquées, afin de produire un rapport détaillé constatant le règlement du dossier.

En l'absence de règlement, l'inspecteur conciliateur statue sur chacun des points dénoncés par écrit, en détaillant et motivant chacune des décisions rendues dans le cadre du contrat de garantie.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Bénéficiaire :	**SDC ANSE ST-CHARLES BÂTIMENT C** **Pierre Chagnon, représentant** 27, rue de la Briqueterie, condo 401 Québec (Québec) G1L 6A8
Entrepreneur :	**QUESTCO INC.** 920, rue Dubé Berthierville (Québec) J0K 1A0

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Dossier no. :	**098397-1**
Adresse du bâtiment :	**27, rue de la Briqueterie, condos 101 à 402, Québec**
Réception des parties communes :	**Le 15 août 2007**
Réception de la réclamation écrite :	**Le 18 août 2010**
Inspection :	**Le 24 novembre 2010**
Date de la décision :	**Le 3 janvier 2011**

PRÉSENCES

Bénéficiaire :	**Monsieur Pierre Chagnon**
Entrepreneur :	**Aucun représentant**
Administrateur :	**Monsieur Michel Hamel**

RÉSUMÉ DE LA GARANTIE

Dans un premier temps, il est important de dresser un résumé de la garantie relative aux parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété. Voici donc ce que couvre la garantie, après la réception des parties communes du bâtiment, dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles.

Les travaux de parachèvement :

La garantie couvre le parachèvement des menus travaux dans les parties communes du bâtiment lorsque dénoncés par écrit au moment de la réception des parties communes.

Les malfaçons apparentes :

La garantie couvre la réparation des malfaçons et vices apparents dans les parties communes du bâtiment lorsque dénoncés par écrit, au moment de la réception des parties communes.

Les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception :

La garantie couvre la réparation des malfaçons existantes et non apparentes dans les parties communes du bâtiment lorsque découvertes dans l'année qui suit la réception des parties communes et dénoncées par écrit, tant à l'entrepreneur qu'à l'administrateur, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte.

La dénonciation écrite doit avoir été reçue par l'entrepreneur ainsi que l'administrateur à l'intérieur de la période de garantie qui est d'un (1) an, à partir de la date de réception des parties communes du bâtiment.

Les vices cachés :

La garantie couvre la réparation des vices cachés dans les parties communes du bâtiment lorsque découverts dans les trois (3) ans suivant la réception des parties communes et dénoncés par écrit tant à l'entrepreneur qu'à l'administrateur, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte.

La dénonciation écrite doit avoir été reçue par l'entrepreneur ainsi que l'administrateur à l'intérieur de la période de garantie qui est de trois (3) ans, à partir de la date de réception des parties communes du bâtiment.

Les vices majeurs :

La garantie couvre la réparation des vices majeurs dans les parties communes du bâtiment qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux des parties communes lorsque dénoncés par écrit tant à l'entrepreneur qu'à l'administrateur, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de pertes ou de vices graduels, de leur première manifestation.

La dénonciation écrite doit avoir été reçue par l'entrepreneur ainsi que l'administrateur à l'intérieur de la période de garantie qui est de cinq (5) ans, à partir de la date de la fin des travaux des parties communes du bâtiment.

INTRODUCTION

Dans le cadre du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le syndicat a déposé une demande de réclamation auprès de l'administrateur. L'avis adressé à l'entrepreneur et à l'administrateur porte sur les éléments suivants :

Avis reçu par l'administrateur le 18 août 2010, soit dans la quatrième année de garantie

- **Fissures au mur de fondation**
- **Niveau de plancher, unités 27-201 et 31-302**
- **Aménagement extérieur et pentes de terrain**
- **Installation de margelles**
- **Hauteur des contremarches, balcons arrière**
- **Affaissement des trottoirs en interblocs**
- **Cernes autour de la trappe d'accès à l'entretoit**
- **Plissements sur la membrane de la toiture**
- **Contrepentes dans les petites toitures en porte-à-faux**
- **Porte d'entrée no. 23 endommagée**
- **Fenêtres décentrées**
- **Fenêtres endommagées**
- **Ouverture de fenêtres**
- **Fenêtres à battant**
- **Calfeutrage autour des ouvertures extérieures**
- **Largeur des escaliers aux entrées principales avant, entrées 23 et 31**
- **Pontage des balcons en fibre de verre**
- **Colonnes d'acier des balcons arrière**
- **Drain de plancher au sous-sol**
- **Drains de plancher des terrasses arrière**
- **Clapets anti-refoulement**
- **Sectionneur principal aux panneaux électriques**
- **Insonorisation**
  - **Transformateur bruyant**
  - **Écoulement d'eau**
- **Électricité, unité 23-202**
- **Luminaire dans la cage d'escalier**
- **Dispositif de protection incendie**
- **Fils électriques sans protection**
- **Ventilation de la salle électrique**
- **Ventilation des cages d'escalier**
- **Ventilation à l'intérieur de chacune des unités**
- **Isolation à l'entretoit**

Puisque la demande de réclamation du syndicat a été reçue dans la quatrième année de la garantie, l'administrateur doit se référer à l'article 3.4 du contrat de garantie, lequel porte sur les vices majeurs.

En vertu de cet article, exception faite des travaux de parachèvement et des malfaçons dénoncés par écrit lors de la réception, pour être couverts par la garantie, les points dénoncés dans la demande de réclamation du syndicat doivent répondre aux critères du vice majeur, à savoir :

- Y a-t-il perte de l'ouvrage résultant d'un vice de conception, de construction ou de réalisation ou encore, d'un vice du sol?

De plus, les points dénoncés dans les demandes de réclamation du syndicat doivent avoir été dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur à l'intérieur du délai raisonnable qui a été établi par le législateur et ne doivent pas faire partie des exclusions mentionnées à la section 4 du contrat de garantie.

Considérant qu'à la connaissance de l'administrateur, aucun avis de fin de travaux n'a été remis au syndicat ainsi qu'aux acheteurs connus;

Considérant qu'à la connaissance de l'administrateur, aucune réception des parties communes n'a été effectuée par un professionnel du bâtiment;

Considérant qu'à la connaissance de l'administrateur, l'entrepreneur ne détenait plus la majorité des votes lui permettant d'élire le conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires depuis le 12 octobre 2006;

Considérant qu'en date du 15 février 2007, il y a eu signature de la déclaration initiale d'immatriculation par les copropriétaires;

Considérant qu'en date du 15 février 2007, le bâtiment était en état de servir conformément à l'usage auquel il est destiné et pouvait être reçu;

Considérant que le Syndicat des copropriétaires était en mesure de mandater un professionnel du bâtiment afin d'effectuer la réception des parties communes et ce, au moins à compter de la signature de la déclaration initiale d'immatriculation par les propriétaires, le 15 février 2007;

Considérant qu'il est de l'intérêt du Syndicat des copropriétaires, de l'entrepreneur et de l'administrateur qu'une date de réception des parties communes soit fixée;

En conséquence, l'administrateur fixe la réception des parties communes au **15 août 2007**, soit six (6) mois postérieurement à la signature de la déclaration initiale d'immatriculation par les copropriétaires.

<u>NOTE</u> :
Lors de l'inspection, le représentant du syndicat nous a remis un document titré « Liste des travaux à compléter ou à corriger », lequel document a été rédigé par un architecte mandaté par le syndicat de copropriété. Le document ne s'adresse pas à l'entrepreneur et il est daté du 12 décembre 2006. Nous avons retrouvé ce même document à nos dossiers, lequel document nous a été remis en main propre le 6 mars 2007 à nos bureaux par le représentant du syndicat.

Le document ne fait pas partie intégrante de la présente dénonciation du syndicat de copropriété laquelle a été reçue à nos bureaux le 18 août 2010.

FAITS, ANALYSE ET DÉCISION

1. NIVEAU DE PLANCHER, UNITÉS 27-201 ET 31-302

Les faits :
L'expert du syndicat, à l'aide d'un niveau laser, a obtenu des différences d'élévation des planchers, soit de 38mm à l'unité 27 et de 48mm à l'unité 31.

Les unités sont habitées par les mêmes propriétaires depuis au moins février 2007. Selon l'expert du syndicat, étant donné qu'il n'y a aucun signe d'affaissement du bâtiment, le plancher a été construit avec ce dénivelé.

2. HAUTEUR DES CONTREMARCHES, BALCONS ARRIÈRE

Les faits :
Nous avons constaté que la hauteur des contremarches de béton n'est pas uniforme dans une même volée.

3. CERNES AUTOUR DE LA TRAPPE D'ACCÈS À L'ENTRETOIT

Les faits :
Nous avons remarqué des cernes autour de la trappe d'accès à l'entretoit. Selon les informations obtenues lors de l'inspection, les cernes ont été provoqués par la fonte de la condensation lors de temps doux.

4. PLISSEMENTS SUR LA MEMBRANE DE TOITURE

Les faits :
L'expert du syndicat dénonce la présence de plissements sur le revêtement de toiture. Il qualifie la situation d'anormale. Aucune infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment n'a été constatée en regard de cette situation.

5. CONTREPENTES DANS LES PETITES TOITURES EN PORTE-À-FAUX

Les faits :
Le représentant nous informe que l'eau de pluie s'écoule sur le parement de briques à cause de la contre-pente des marquises, au-dessus des entrées avant. De plus, il dénonce l'absence de calfeutrant à la jonction des murs extérieurs sur la partie verticale. Aucune infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment n'a été constatée en regard de cette situation.

6. FENÊTRE ENDOMMAGÉE

Les faits :
Le syndicat dénonce une fenêtre endommagée au-dessus de l'unité 27. Nous n'avons pas été en mesure de constater cette situation.

7. OUVERTURE DE FENÊTRES

Les faits :
Le représentant nous a informé que les fenêtres, situées dans le mur ouest des unités 31-302 et 321-202, ne s'ouvraient plus parce qu'elles s'appuyaient sur le seuil qui s'est inversé.

8. FENÊTRES À BATTANT

Les faits :
L'expert du syndicat dit avoir de sérieux doutes sur les performances des fenêtres à battant de grandes dimensions, ayant seulement un seul dispositif de fixation.

9. CALFEUTRAGE AUTOUR DES OUVERTURES EXTÉRIEURES

Les faits :
L'expert du syndicat prétend que le calfeutrage au pourtour des ouvertures devra être refait à court terme.

10. PORTE D'ENTRÉE NO. 23 ENDOMMAGÉE

Les faits :
Selon le représentant, la porte a été endommagée avant l'occupation de l'immeuble.

11. FENÊTRES DÉCENTRÉES

Les faits :
Nous avons constaté que les fenêtres n'étaient pas centrées dans le mur extérieur au-dessus de l'entrée no. 31.

12. LARGEUR DES ESCALIERS AUX ENTRÉES PRINCIPALES AVANT, ENTRÉES 23 ET 31

Les faits :
Nous avons remarqué que la largeur des corridors aux entrées n'était pas conforme au *Code du bâtiment*. Le syndicat a apporté des correctifs à l'entrée 27 seulement. Le représentant affirme devoir réparer les murs souvent suite aux déménagements de nouveaux propriétaires.

13. COLONNES D'ACIER DES BALCONS ARRIÈRE

Les faits :
Nous avons noté que les plaques sous les colonnes d'acier étaient non-sécuritaires de par leur emplacement et leur surélévation. De plus, une des colonnes nuit au passage vers l'escalier menant à l'étage.

14. ÉLECTRICITÉ, UNITÉ 23-202

Les faits :
Selon le représentant, le réseau électrique de l'unité 23-202 n'est pas entièrement complété. L'unité est habitée depuis environ un an et demi seulement. Le propriétaire de l'unité a déjà fait une plainte à l'administrateur en ce qui concerne sa partie privative. Celui-ci était informé des travaux à parachever au moment de l'achat de l'unité.

15. LUMINAIRE DANS LA CAGE D'ESCALIER

Les faits :
Nous avons constaté que le luminaire dans le corridor en face de l'unité 27-401 n'était pas relié au réseau électrique.

16. DISPOSITIF DE PROTECTION INCENDIE

Les faits :
Nous avons observé que les dispositifs de protection incendie n'étaient pas installés.

17. FILS ÉLECTRIQUES SANS PROTECTION

Les faits :
Nous avons remarqué que plusieurs fils électriques sortent du plancher de béton du sous-sol et qu'ils ne sont pas protégés.

18. INSONORISATION

18.1 TRANSFORMATEUR BRUYANT

Les faits :

Nous avons constaté qu'un des transformateurs, situé dans la salle électrique, était bruyant. Le représentant nous informe que le propriétaire de l'unité 27-201 entend cette vibration dans sa chambre depuis qu'il occupe son unité, soit depuis 2007.

18.2 ÉCOULEMENT D'EAU

Les faits :

Le propriétaire de l'unité 31-101 se plaint des bruits d'écoulement d'eau.

19. PONTAGE DES BALCONS EN FIBRE DE VERRE

Les faits :

Nous avons constaté que la rive des balcons était fissurée et nécessitait des réparations.

20. DRAIN DE PLANCHER AU SOUS-SOL

Les faits :

Nous avons noté l'absence de drain sur le plancher du sous-sol. Aucune infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment n'a été rapportée en regard de cette situation.

21. DRAINS DE PLANCHER DES TERRASSES ARRIÈRE

Les faits :

Nous avons remarqué que les drains de plancher des trois terrasses arrière des unités situées au sous-sol, étaient légèrement surélevés, ce qui nuit à l'écoulement d'eau vers le drain.

22. CLAPETS ANTI-REFOULEMENT

Les faits :

Les clapets anti-refoulement ne sont pas localisés et ni faciles d'accès pour les unités situées au sous-sol.

23. SECTIONNEUR PRINCIPAL AUX PANNEAUX ÉLECTRIQUES

Les faits :

L'expert dénonce l'absence de sectionneur principal aux panneaux électriques de chacune des unités, situation que nous avons constatée.

24. VENTILATION DE LA SALLE ÉLECTRIQUE

Les faits :

L'expert du syndicat prétend que la salle électrique n'est pas ventilée adéquatement sans pour autant préciser les non-conformités. Au moment de l'inspection, nous avons observé la présence d'un ventilateur qui n'était pas relié à l'extérieur.

25. VENTILATION DES CAGES D'ESCALIER

Les faits :
Nous avons constaté que la ventilation des cages d'escalier était effectuée par les fenêtres, ce qui est anormal selon l'expert du syndicat. Selon l'expert, une ventilation mécanique doit être installée dans chacune des cages.

26. VENTILATION À L'INTÉRIEUR DE CHACUNE DES UNITÉS

Les faits :
Bien que l'expert du syndicat affirme que la ventilation des unités est conforme, le représentant prétend que le système est inefficace dans plusieurs unités, car il y a eu trop de coudes et de longueurs inutiles d'installés.

27. ISOLATION À L'ENTRETOIT

Les faits :
L'expert du syndicat constate que l'isolant en vrac est d'épaisseur variable.

28. FISSURES AU MUR DE FONDATION

Les faits :
Nous avons observé plusieurs fissures verticales au mur de fondation de moins de 2mm de largeur. Aucune des fissures ne démontrait un quelconque mouvement pouvant être associé à un affaissement de bâtiment ou un soulèvement par le gel. Aucune infiltration d'eau à l'intérieur n'a été constatée en regard de cette situation.

ANALYSE ET DÉCISION (points 1 à 28) :
De l'avis de l'administrateur, les situations observées sur place en rapport avec les points 1 à 28 ne rencontrent pas les critères du vice majeur en ce sens qu'il n'y a pas perte de l'ouvrage.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points.

De plus,

ANALYSE ET DÉCISION (points 10 à 18)
En ce qui concerne les points 10 à 18, le syndicat a déclaré avoir découvert les situations décrites aux points 10 à 18 au cours de l'année 2007.

Quant à l'administrateur, il fut informé par écrit de l'existence de ces situations pour la première fois, le 18 août 2010.

En ce qui a trait au délai de dénonciation, le contrat de garantie stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Dans le cas présent, il appert que le délai de dénonciation excède le délai raisonnable qui a été établi par le législateur et par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points.

De plus,

ANALYSE ET DÉCISION (point 28) :
À la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux, il appert que la situation dénoncée est attribuable au comportement normal des matériaux lors du séchage.

Comme le mentionne l'article 4.2 du contrat de garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard du point 28.

29. **AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR ET PENTES DE TERRAIN**
30. **AFFAISSEMENT DES TROTTOIRS EN INTERBLOCS**

ANALYSE ET DÉCISION (points 29 et 30) :
À la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux, il appert que les situations dénoncées portent sur des travaux qui ne font pas partie intégrante du bâtiment comme tel.

Comme le mentionne l'article 4.9 du contrat de garantie, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard des points 29 et 30.

31. **INSTALLATION DE MARGELLES**

ANALYSE ET DÉCISION (point 31) :
En ce qui a trait au point 31, le syndicat déclare abandonner sa demande de réclamation auprès de l'administrateur.

Par conséquent, l'administrateur n'a pas à statuer et n'a plus à intervenir à l'égard du point 31

CONCLUSION

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

NE PEUT CONSIDÉRER la demande de réclamation du syndicat pour les points 1 à 30.

PREND NOTE de l'abandon par du syndicat de la demande de réclamation pour le point 31.

RECOURS

La décision de l'administrateur a été rendue suivant les termes et conditions figurant au contrat de garantie, adopté conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2 et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation. Préalablement à ces démarches (arbitrage ou médiation), les parties sont fortement

invitées à communiquer par téléphone avec le soussigné pour obtenir de plus amples informations concernant la décision rendue.

Arbitrage :

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de la décision de l'administrateur ou, s'il y a eu médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

Dans tous les cas d'arbitrage, la demande doit être soumise directement à l'un des organismes suivants :

- **CCAC (Centre canadien d'arbitrage commercial)**
  Me Michel A. Jeanniot
  1010, rue de la Gauchetière Ouest - Bureau 950
  Montréal (Québec) H3B 2N2 / (514) 448-5980
  Télécopieur : (514) 448-5948

- **SORECONI (Société pour la résolution des conflits inc.)**
  1155, boulevard René-Lévesque Ouest - Bureau 2500
  Montréal (Québec) H3B 2K4 / (514) 395-8048 ou 1 866 998-8048

- **GAMM (Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure)**
  31, rue Françoise-Langlois
  Montréal (Québec) H1A 5B5/ (450) 658-1438 ou 1 877 677-2722
  Télécopieur : (450) 447-0032

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, les 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 les coûts. Lorsque le demandeur est l'entrepreneur, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre ce dernier et l'administrateur.

Médiation :

Pour soumettre le différend à la médiation, le bénéficiaire et l'entrepreneur doivent, dans un délai de trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de la décision de l'administrateur, convenir de recourir à la médiation et s'entendre sur le choix d'un médiateur, à partir d'une liste établie par le ministère du Travail, laquelle est disponible sur le site de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) au www.rbq.gouv.qc.ca ou en communiquant avec le Centre de relation clientèle de la RBQ au (514) 873-0976 ou 1 800 361-0761.

Une demande conjointe de nomination d'un médiateur doit être adressée au ministre du Travail. Sur réception de la demande, le ministre du Travail désigne le médiateur et transmet copie de cette désignation à l'administrateur. Les coûts sont partagés à parts égales entre le bénéficiaire et l'entrepreneur, sauf si ces derniers en conviennent autrement.

Nous suggérons aux parties intéressées de consulter le contrat de garantie ainsi que le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, traitant plus amplement de l'arbitrage et de la médiation.

Nous espérons le tout conforme et nous vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Michel Hamel, T.P.
Inspecteur-conciliateur
Service de la conciliation