

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

ROSAIRE SÉNÉCAL

Bénéficiaire

Et

CONSTRUCTION BENOIT PELLETIER INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Administrateur

N° dossier / Garantie : 73673N/Réclamation 10121
N° dossier / GAJD : 20161602
N° dossier / Arbitre : 35304-5
Immeuble concerné : 37A et 37B, rue Ferland, St-Rémi, Québec

SENTENCE ARBITRALE CORRIGÉE

Arbitre : Me Pierre Brossoit
Pour le Bénéficiaire : Rosaire Sénécal
Pour l'Entrepreneur : Benoit Pelletier
Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin
Date d'audience : 7 décembre 2016
Lieu : 800, rue du Square Victoria, bureau 4600, Montréal,
Québec, H4Z 1H6
Date de la décision : Le 20 décembre 2016

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

- B-1:** Rapport d'expertise de l'expert Stéphane Bossus du Centre d'expertises légales en bâtiments (CELB), daté du 13 février 2015;
- B-2:** Curriculum vitae de l'expert Stéphane Bossus;
- B-3:** Deux factures de l'expert Stéphane Bossus, l'une datée du 20 janvier 2015 au montant de 1 250 \$ et une seconde datée du 7 décembre 2016 au montant de 1 408,44 \$.

[2] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

- A-1:** Avis de demande d'arbitrage;
- A-2:** Formulaire de demande d'arbitrage;
- A-3:** Deux (2) correspondances du Bénéficiaire datées du 19 octobre 2015;
- A-4:** Lettre de Qualité Habitation datée du 12 février 2016;
- A-5:** Rapport de conciliation supplémentaire daté du 20 janvier 2016 (en référence au rapport de conciliation du 29 mai 2015);
- A-6:** Rapport de conciliation daté du 29 mai 2015;
- A-7:** Extrait du rapport d'expertise de CELB;
- A-8:** Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire de maison neuve;
- A-9:** Formulaire d'inspection pré-réception.

LES FAITS

[3] Le 16 octobre 2011, un contrat préliminaire de vente, pièce A-8, intervient entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, pour l'acquisition par le Bénéficiaire de l'unité modèle (ci-après « **l'Immeuble** ») d'un projet immobilier construit par l'Entrepreneur.

[4] L'Immeuble est formé de deux unités, soit une unité principale (ci-après le « **Logement 37A** »), résidence occupée par le Bénéficiaire, et une unité secondaire (ci-après le « **Logement 37B** »), utilisée comme logement à des fins de location par le Bénéficiaire.

- [5] Le 15 novembre 2011, le Bénéficiaire prend possession de l'Immeuble, le tout tel qu'indiqué au formulaire d'inspection pré-réception (ci-après le « **Formulaire** »), pièce A-9.
- [6] Le 15 janvier 2015, le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur certains vices affectant l'Immeuble, le tout tel qu'il appert de la Note A au rapport de conciliation, pièce A-6.
- [7] Le 20 janvier 2015, le Bénéficiaire mandate l'expert en bâtiment, Stéphane Bossus, de Centre d'Expertises Légales en Bâtiments (CELB), pour une expertise des vices dénoncés le 15 janvier 2015 par le Bénéficiaire à l'Administrateur, le tout tel qu'il appert de son rapport, pièce A-7, lui-même rendu le 13 février 2015.
- [8] Le 29 mai 2015, l'Administrateur accueille en partie la réclamation du Bénéficiaire (ci-après la « **Décision 1** »), le tout tel qu'il appert du rapport de conciliation du conciliateur Jean-Pierre Bigras, pièce A-6.
- [9] M. Bigras constate et conclut comme suit à la Décision 1, pièce A-6, au sujet de l'infiltration d'air au Logement 37B dénoncée par le Bénéficiaire :

« Considérant que les conditions climatiques, lors de la visite, ne nous ont pas permis de constater la situation;

*Par conséquent, **La Garantie Qualité Habitation**, ne peut statuer sur ce point dans l'immédiat.*

*Par ailleurs, si la situation se manifeste de nouveau, le propriétaire devra communiquer promptement avec l'entrepreneur et **La Garantie Qualité Habitation** afin de procéder à une inspection supplémentaire en temps opportun. »*

- [10] M. Bigras indique à sa Décision 1 le commentaire suivant du Bénéficiaire :
- « Le Bénéficiaire mentionne que son locataire, qui vit en Floride lors de la période hivernale, a dénoncé pour la première fois la situation d'infiltration d'air au début de l'hiver 2014-2015 ».*
- [11] La question de la tardiveté possible de la dénonciation du Bénéficiaire n'est pas abordée par M. Bigras à sa Décision 1.
- [12] Le 19 octobre 2015, le Bénéficiaire dénonce à nouveau à l'Administrateur par lettres, pièce A-3, certaines anomalies à l'Immeuble, notamment l'infiltration d'air au Logement 37B.
- [13] Le 6 janvier 2016, le conciliateur Michel Arès, visite l'Immeuble pour constater de l'infiltration d'air au Logement 37B.

- [14] Lors de cette visite, les conditions climatiques sont de moins de 8° C, le tout tel qu'il appert à son rapport de conciliation supplémentaire, pièce A-5.
- [15] Le 20 juin 2016, M. Arès rend une décision et conclut notamment de ses observations, « *qu'il est normal, que la température de la surface des murs extérieurs soit légèrement inférieure à la température ambiante en hiver* », le tout tel qu'il appert à son rapport de conciliation supplémentaire (ci-après la « **Décision 2** »), pièce A-5.
- [16] M. Arès conclut également à la Décision 2, pièce A-5, que la situation dénoncée, si prouvée, s'apparente à un vice caché qui n'a pas été dénoncé à l'Administrateur dans le délai prescrit au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »).
- [17] Le 16 février 2016, insatisfait de la Décision 2, le Bénéficiaire soumet la question à l'arbitrage, d'où la présente sentence arbitrale.

LES TÉMOINS

- [18] Le Tribunal a entendu le témoignage du Bénéficiaire, de son expert, M. Bossus, et M. Arès a témoigné pour l'Administrateur.

QUESTIONS EN LITIGE

- [19] Le Bénéficiaire a-t-il dénoncé en temps utile à l'Administrateur la situation de l'infiltration d'air au Logement 37B?
- [20] Dans l'affirmative, le Bénéficiaire a-t-il prouvé le vice dénoncé?

LA PREUVE

- [21] L'article 10 (4) du Règlement mentionne ce qui suit :

« 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

(...)

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 trois ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; »

- [22] Le 15 novembre 2011, est la date de réception de l'Immeuble par le Bénéficiaire, le tout tel qu'il appert au Formulaire, pièce A-9.

- [23] On remarque toutefois au Formulaire, pièce A-9, que l'installation du système électrique (éclairage, prise de courant et panneau électrique) est « à venir ».
- [24] Le Formulaire, pièce A-6, mentionne que la date prévue de fin des travaux « à venir » est le 15 décembre 2011.
- [25] Le Tribunal est d'accord avec l'Administrateur que si prouvé, le vice d'infiltration d'air, en est un de nature d'un vice caché, le tout tel qu'il en a d'ailleurs été décidé dans les sentences arbitrales déposées par l'Administrateur¹.
- [26] Conséquemment, c'est à l'article du Règlement précité qu'il faut se référer pour décider si le Bénéficiaire a dénoncé en temps utile le vice caché d'infiltration d'air au Logement 36B.
- [27] À cette question, le Tribunal est d'avis que la preuve au dossier a démontré qu'il avait agi dans les délais, soit dans les trois (3) ans de la réception du bâtiment et dénoncé dans un délai de six (6) mois de la découverte du vice caché.
- [28] D'autre part, cette question n'a pas été abordée par M. Bigras à sa Décision 1. Le Tribunal en conclut que M. Bigras a jugé que le Bénéficiaire avait dénoncé dans les délais cette question d'infiltration d'air au Logement 37B.
- [29] Quant à la seconde question, le Tribunal y fera droit en partie.

PANNEAUX ÉLECTRIQUES

- [30] Les experts Bossus et Arès constatent tous deux une perte de chaleur considérable et anormale auprès des deux panneaux électriques du Logement 37B.
- [31] L'Administrateur devra ainsi dégarnir le gypse au périmètre immédiat des deux boîtes électriques et ensuite isoler à l'uréthane giclé.

SALLE MÉCANIQUE / LE MUR FRONTAL

- [32] Ce mur est celui montré aux photos à la page 9 de la Décision 1 et aux photos 50 et 52 au rapport de M. Bossus, pièce B-1.
- [33] On constate de ces photos que les isolants de nature différente ne se chevauchent pas, provoquant des exfiltrations d'air chaud aux joints de construction, soit à la rencontre des isolants non chevauchés.

¹ Jeanne Cyr et Pierre Girard -et- Le Groupe Trigone Construction inc. et al., sentence rendue le 4 février 2005 par M. Claude Dupuis, arbitre
Chantal Brisson -et- Groupe Lussier Lajoie inc. et al., sentence rendue le 5 août 2009 par M. Alcide Fournier, arbitre
Claude Ste-Marie et Ginette Matte -et- Les Constructions Riviera inc. et al., sentence rendue le 17 novembre 2008 par M. Jean Morissette, arbitre.

[34] Le Tribunal est satisfait des explications de M. Bossus que l'isolation n'a pas été faite selon les normes.

LES MURS DES DEUX PIÈCES DU LOGEMENT 37B

[35] Dans la pièce avant gauche et dans la chambre à coucher principale du Logement 37B, M. Bossus a constaté une température froide.

[36] À l'aide d'un pistolet thermique, M. Bossus a relevé dans l'une des pièces une température de 11° C et dans la chambre à coucher, il constate « *également une température froide* », sans toutefois noter le degré de température.

[37] M. Bossus a fait ses constatations le 20 janvier 2015, sans toutefois indiquer les conditions météorologiques du jour.

[38] M. Bossus suggère de défaire le gypse et ensuite exécuter les travaux nécessaires, afin d'isoler les murs concernés de ces deux pièces selon les normes.

[39] Le 6 janvier 2016, lors de la visite de M. Arès au Logement 37B, la température ambiante de la pièce avant est de 20° C et de 18° C dans la chambre à coucher.

[40] M. Arès, à l'aide de son pistolet thermique, relève une température sur les murs de 17° C et 18° C et de 18° C au plancher.

[41] Selon M. Arès, il est normal en hiver que la température des murs extérieurs soit légèrement à la température ambiante.

[42] Le Tribunal est satisfait des explications de M. Arès et la démarche de M. Bossus ne l'a pas convaincu d'une carence dans l'isolation des murs de ces deux pièces.

[43] Le Bénéficiaire a le fardeau de prouver l'existence du vice et il n'a pas réussi à renverser la probabilité que l'isolation des murs a été faite selon les règles de l'art.

FRAIS

[44] Le Bénéficiaire réclame à l'Administrateur le remboursement de la somme de 1 250 \$, pour la préparation du rapport d'expert de M. Bossus, pièce B-1, ainsi que la somme de 1 408,44 \$, pour la préparation de son témoignage et sa présence à l'audition, deux factures *en liasse*, pièce B-3.

[45] S'autorisant de l'article 22 du Règlement, et compte tenu qu'une partie seulement de l'expertise de M. Bossus a été pertinente à la présente décision, le Tribunal ordonne le remboursement au Bénéficiaire de la somme de 250 \$.

- [46] Quant au montant de 1 408,44 \$ pour la préparation, la présence à l'audition et le témoignage de M. Bossus, le Tribunal ordonne le remboursement au Bénéficiaire de la somme de 1 000 \$, que le Tribunal juge, dans les circonstances, plus raisonnable.
- [47] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

ORDONNE à l'Administrateur de dégarnir le gypse au périmètre immédiat des deux boîtes électriques au Logement 37B et ensuite isoler à l'uréthane giclé.

ORDONNE à l'Administrateur de procéder au retrait de l'isolant de laine minérale et du pare-vapeur la recouvrant et mettre en place de l'uréthane giclé, afin de créer une isolation continue entre la base du mur et le haut du même mur que l'on voit à la photo 50 du rapport de M. Bossus, pièce B-1.

REJETTE la réclamation du Bénéficiaire relativement à l'isolation demandée aux murs des deux pièces du Logement 37B.

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire les frais d'expertise au montant total de 1 250 \$ dans les trente (30) jours de la présente sentence.

ORDONNE que les frais du présent arbitrage soient payés en totalité par l'Administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement.

À Montréal, le 20 décembre 2016



Me Pierre Brossoit, arbitre