

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

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ FAUBOURG LES RIVIÈRES I
Bénéficiaire

Et

LES HABITATIONS FRANCIS BOUCHARD INC.
Entrepreneur

Et

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.,
ÈS QUALITÉ D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU PLAN
DE GARANTIE DE LA GARANTIE ABRITAT INC.**
Administrateur

N° dossier / Garantie	: 328-269-3	N° dossier / Garantie	: 328-269-4
N° dossier / GAJD	: 20170508	N° dossier / GAJD	: 20172011
N° dossier / Arbitre	: 35304-17	N° dossier / Arbitre	: 35304-22

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Jacques Boulanger, Denis Bergeron et Jacques Trudel

Pour l'Entrepreneur : Francis Bouchard

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon

Date d'audience : 13 mars 2018

Lieu : Hôtel Gouverneur Trois-Rivières, Salle Sept-Îles

Immeuble concerné : 900, rue Charles le Gardeur, Trois-Rivières

Date de la décision : Le 28 mars 2018

LES PIÈCES

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

- B-1 :** La garantie limitée proportionnelle de 25 ans de Fabrication St-Laurent;
- B-2 :** Instructions d'installation du revêtement de Fabrication St-Laurent (2012-2013);
- B-3 :** Instructions d'installation du revêtement de Fabrication St-Laurent (depuis 2014);
- B-4 :** Liste de problèmes à régler au Faubourg Les Rivières 1 en date du 23 mars 2016;
- B-5 :** Suivi des températures observées dans la salle électrique du 1^{er} janvier 2017 au 18 octobre 2017;
- B-6 :** Lettre de dénonciation du Bénéficiaire du 23 octobre 2013;
- B-7 :** Facture de Chartray inc. datée du 29 juin 2017;
- B-8 :** Lettre du Bénéficiaire à Transformateur Bemag en date du 19 juin 2017;
- B-9 :** Instructions & garantie de Transformateur Bemag;
- B-10 :** Questions du Bénéficiaire et réponses de la Corporation des maîtres électriciens du Québec;
- B-11 :** Courriel d'Alexandre Lessard de Chartray inc. au Bénéficiaire en date du 19 juin 2017;
- B-12 :** Soumission de Multi-Énergie Best inc. No. S16327-S1 en date du 10 juillet 2017;
- B-13 :** Proposition – PR-4614 d'Aubin Pélissier en date du 28 juin 2017;
- B-14 :** Guide d'installation de PowerSeries Système de sécurité.

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

- A-1 :** Décision de l'Administrateur en date du 14 avril 2014;
- A-2 :** Décision de l'Administrateur en date du 24 mai 2016;
- A-3 :** Lettre de dénonciation en date du 4 octobre 2016;

- A-4:** Avis de 15 jours en date du 17 novembre 2016;
- A-5:** Décision de l'Administrateur en date du 17 juillet 2017;
- A-6:** Demande d'arbitrage en date du 12 août 2017;
- A-7:** Lettre de dénonciation en date du 4 juillet 2017;
- A-8:** Avis de 15 jours en date du 29 août 2017;
- A-9:** Décision de l'Administrateur en date du 30 octobre 2017;
- A-10:** Demande d'arbitrage en date du 3 janvier 2018.
- A-11:** Décision de l'Administrateur du 9 février 2015;
- A-12:** Décision de l'Administrateur du 8 septembre 2015;
- A-13:** En liasse, échange de courriels entre les parties du 25 juin 2015 au 29 juin 2015.

[3] L'Entrepreneur n'a produit aucune pièce.

LES TÉMOINS

- [4] Le Tribunal a entendu le témoignage des personnes suivantes :
- Denis Bergeron, Jacques Boulanger et Jacques Trudel, pour le Bénéficiaire;
 - Michel Hamel et Anne Delage, pour l'Administrateur;
 - Francis Bouchard pour l'Entrepreneur.

VISITE DE L'IMMEUBLE

[5] En présence des parties, l'audition a débuté par une visite de l'immeuble (ci-après l'« **Immeuble** »), afin de constater des trois (3) points soumis par le Bénéficiaire à l'arbitrage, soit «Fissure au joint verticaux des feuilles de Canixel», «Gouttières bruyantes à l'extérieur» et «Ventilation de la salle électrique».

LES FAITS

a) Fissures aux joints verticaux des feuilles de Canixel du revêtement et gouttières bruyantes à l'extérieur

[6] L'Immeuble est composé de 24 unités de condominium.

- [7] L'Immeuble a été construit par l'entrepreneur, Les Habitations Francis Bouchard inc. (ci-après l'« **Entrepreneur** »).
- [8] Le 16 octobre 2013, est la date de réception des parties communes par le bénéficiaire, le SBC du Faubourg Les Rivières 1 (ci-après le « **Bénéficiaire** »).
- [9] Le 24 octobre 2013, le Bénéficiaire dépose une demande de réclamation auprès de l'Administrateur concernant vingt (20) items (p. 3 de A-1), dont notamment la fissuration du calfeutrant entre les joints verticaux des feuilles de Canexel.
- [10] Le 12 mars 2014, le Bénéficiaire dépose une demande de réclamation auprès de l'Administrateur concernant quinze (15) items additionnels (p. 3 de A-1).
- [11] Le 14 avril 2014, l'Administrateur, par l'intermédiaire de son inspecteur, Michel Hamel, rend une décision (ci-après la « **Décision I** ») concernant les items dénoncés aux deux (2) réclamations précitées du Bénéficiaire (Décision A-1).
- [12] Au sujet du point 1 « *Parement extérieur de Canexel* », M. Hamel relate et décide comme suit :

« 1. PAREMENT EXTÉRIEUR DE CANNEXEL (sic)

Les faits

Nous avons constaté des marques d'usure sur le parement de « Canexel ». L'entrepreneur devra appliquer une méthode corrective reconnue par le fabricant pour corriger la situation.

De plus, le calfeutrant s'est fissuré entre certains joints verticaux des feuilles de « Canexel ».

ANALYSE ET DÉCISION (point 1) :

Le point 1 porte sur des menus travaux de parachèvement dans les parties communes du bâtiment.

De plus, conformément à l'article 3.1 du contrat de garantie, ces menus travaux de parachèvement ont été dénoncés par écrit au moment de la réception des parties communes.

Par conséquent, l'administrateur doit accueillir la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ce point. »

- [13] Le 22 juin 2015, le Bénéficiaire se plaint à M. Hamel que les travaux correctifs faisant l'objet de la Décision I ne sont toujours pas terminés.
- [14] Le 29 juin 2015, suite à un échange de correspondance (A-13) entre les parties, le Bénéficiaire identifie certains points qui n'ont pas été réparés à sa satisfaction par l'Entrepreneur.

- [15] Le point 1 « *Parement extérieur de Canexel* » n'est pas parmi les points dénoncés par le Bénéficiaire à sa nouvelle réclamation.
- [16] Le 21 janvier 2015, M. Hamel fait une inspection supplémentaire de l'Immeuble en présence de trois (3) représentants du Bénéficiaire, Jacques Boulanger, Denis Bergeron et Jacques Trudel, afin de constater sur place des items qui selon le Bénéficiaire n'ont pas été réparés par l'Entrepreneur selon les règles de l'art.
- [17] Lors de cette visite, les représentants du Bénéficiaire ne font aucune mention à M. Hamel de leur insatisfaction quant aux travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur au sujet du point 1 « *Parement extérieur de Canexel* ».
- [18] Le 9 février 2015, M. Hamel rend une décision (ci-après la « **Décision II** ») où il donne raison au Bénéficiaire et ordonne ainsi à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux dont fait l'objet la Décision II (décision A-11).
- [19] Le ou vers le mois de juillet 2015, le Bénéficiaire avise l'Administrateur qu'il est à nouveau insatisfait des travaux de l'Entrepreneur concernant trois (3) des points à la Décision II (A-11).
- [20] Tout comme lors de la dénonciation écrite du Bénéficiaire qui a fait l'objet de la Décision II, le Bénéficiaire ne fait aucune mention à sa nouvelle réclamation d'une insatisfaction au sujet des travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur concernant le « *Parement extérieur de Canexel* ».
- [21] Le 21 août 2015, M. Hamel inspecte à nouveau l'Immeuble en présence des représentants du Bénéficiaire, M. Boulanger et M. Bergeron, pour constater sur place des trois (3) points qui selon le Bénéficiaire n'ont pas été corrigés par l'Entrepreneur selon les règles de l'art.
- [22] Lors de cette visite, aucune mention n'est également faite par le Bénéficiaire au sujet des travaux correctifs déjà exécutés par l'Entrepreneur concernant le « *Parement extérieur de Canexel* ».
- [23] Le 8 septembre 2015, M. Hamel rend une décision (ci-après la « **Décision III** »), où il conclut que la demande de réclamation du Bénéficiaire est sans objet, en raison des travaux exécutés depuis par l'Entrepreneur et qui sont à la satisfaction du Bénéficiaire (A-12).
- [24] Tous les travaux faisant l'objet des points concernés par la Décision I (A-1) étant exécutés par l'Entrepreneur et jugés satisfaisants par le Bénéficiaire, M. Hamel procède à la fermeture de ce dossier.
- [25] Le 23 mars 2016, le Bénéficiaire remet à l'Entrepreneur une liste de « *Problèmes à régler au Faubourg Les Rivières I* » (B-4), dont notamment le point concernant des « *Joints à refaire sur le Canexel* ».

- [26] Le 24 octobre 2016, l'Administrateur reçoit une nouvelle réclamation (A-3) du Bénéficiaire, à laquelle sont inclus les deux (2) points ci-après retranscrits :

« 1- Gouttières bruyantes :

La présente est pour vous informer qu'à certains endroits de l'édifice, la finition extérieure passe du revêtement extérieur brun à la pierre. La pierre étant plus épaisse que le revêtement extérieur brun, la gouttière doit s'adapter à la différence d'épaisseur et deux coudes de 90 degrés y ont été installés. Les gouttières existantes tout autour de l'édifice ont été installées de la même façon.

Les coudes de 90 degrés font en sorte que l'eau provenant du toit lors de la fonte de la neige ou lors de la pluie ainsi que les drains des systèmes d'air climatisée, au lieu de descendre à la verticale jusqu'en bas, tapent sur le fond des coudes en aluminium, ce qui produit un bruit très agaçant et irritant, empêchant même certains copropriétaires de s'endormir.

2- Joints de revêtement :

À l'été 2016, suite à une réparation des joints, ceux-ci ne sont toujours pas conformes (craquelés) et l'eau pourrait s'y infiltrer. Les joints devraient être installés selon les règles de l'art (guide de l'installation du manufacturier Revêtement St-Laurent). »

- [27] Le 17 juillet 2017, M. Hamel rejette (décision A-5) la réclamation du Bénéficiaire sur ces deux (2) points comme suit :

« 2. GOUTTIÈRES BRUYANTES

« Au cours du mois de juillet 2016, soit en troisième année de garantie, le syndicat a constaté que lorsque l'eau s'écoule dans les gouttières et passe dans les coudes dont l'angle est à 90°, il se produit un bruit de tapement qui empêche certains copropriétaires de dormir.

ANALYSE ET DÉCISION (point 2)

Concernant le point 2, nous sommes en présence d'une demande pour laquelle l'administrateur n'a pas juridiction, la garantie couvrant le parachèvement, les malfaçons, les vices cachés et les vices majeurs.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard du point 2.

En ce qui a trait aux joints du revêtement extérieur craquelés, l'administrateur est d'avis que ce point a déjà fait l'objet d'une décision en plainte 1, situation pour laquelle l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs et que la garantie relative à ce point est échue. »

(notre souligné)

[28] Le 12 août 2017, le Bénéficiaire demande l'arbitrage sur ces deux (2) points dont dispose le Tribunal à la présente décision.

b) Salle électrique

[29] Le 24 octobre 2013, le Bénéficiaire se plaint (B-6) à l'Entrepreneur que la température à la salle électrique de l'Immeuble est trop élevée.

[30] Le 14 avril 2014, M. Hamel conclut comme suit à la Décision I (A-1) au sujet de cette réclamation du Bénéficiaire :

« 21 SURCHAUFFE DES TRANSFORMATEURS, SALLE ÉLECTRIQUE

Les faits

Lors de l'inspection, nous avons constaté que la température de la salle électrique était très élevée et munie d'un ventilateur. Nous n'avons constaté aucune malfaçon à la situation. »

[31] En 2015, bien que la réclamation sur ce point du Bénéficiaire est rejetée, l'Entrepreneur accepte de changer le ventilateur de la salle électrique par un ventilateur plus puissant et fait également percer le solage pour faire sortir par un conducteur la chaleur vers l'extérieur.

[32] Le 23 mars 2016, le Bénéficiaire se plaint (lettre, B-4) que l'effet du nouveau ventilateur et des travaux de l'Entrepreneur n'ont pas suffi pour conserver la température à la salle électrique à un degré raisonnable.

[33] En juin 2017, le nouveau ventilateur ne fonctionne plus; depuis cette date, le Bénéficiaire contrôle la température par un ventilateur au sol et en ouvrant en temps opportun la porte de la salle électrique pour y évacuer la chaleur.

[34] Le 4 juillet 2017, le Bénéficiaire met en demeure (A-7) l'Entrepreneur d'exécuter les travaux requis afin que soit maintenue dans la salle électrique de l'Immeuble une température ambiante permise selon les normes.

[35] Le 30 octobre 2017, M. Hamel rejette ce point (A-9) où il conclut comme suit :

« (...) La situation n'a eu à ce jour aucun impact sur le bâtiment, pas plus que sur les équipements en place dans la salle électrique et au surplus, la situation dénoncée est la même pour laquelle une décision avait été rendue le 14 avril 2014 et pour laquelle pour des raisons que nous ignorons, le syndicat ne s'est pas prévalu de son droit à recourir à l'arbitrage ».

[36] Le 20 novembre 2017, le Bénéficiaire demande l'arbitrage sur ce point et dont dispose le Tribunal à la présente décision.

MOTIFS DE LA DÉCISION

a) Fissures aux joints du revêtement de Canixel

- [37] Le ou vers le mois de mai 2014, suite à la Décision I (A-1), l'Entrepreneur a réparé les fissures aux joints verticaux du revêtement avec du calfeutrant.
- [38] Le Bénéficiaire soumet que seuls les joints accessibles à la hauteur d'une échelle ont été réparés et non ceux situés plus haut et accessibles que par une nacelle.
- [39] D'autre part, le Bénéficiaire plaide que les joints réparés en 2014 sont aujourd'hui à nouveau fissurés, comme il a d'ailleurs été donné au Tribunal de constater sur place le matin de l'audition.
- [40] Le Bénéficiaire souhaite que le calfeutrage soit remplacé par une moulure de joint d'aluminium, ce qui est depuis 2014 la norme d'installation du fabricant du revêtement St-Laurent.
- [41] L'Entrepreneur témoigne plutôt que tous les joints de l'Immeuble ont été réparés en 2014 et que si le calfeutrage est à nouveau fissuré, c'est en raison du défaut d'entretien du calfeutrage par le Bénéficiaire.
- [42] La preuve prépondérante satisfait le Tribunal que les travaux ont dûment été effectués par l'Entrepreneur en 2014 et, selon toute vraisemblance, à la satisfaction du Bénéficiaire.
- [43] En effet, une telle conclusion milite en faveur de l'Entrepreneur, en raison du silence du Bénéficiaire sur ce point entre le 14 avril 2014, la Décision I (A-1), et le 4 octobre 2016, date de la lettre de dénonciation (A-3) du Bénéficiaire, période durant laquelle le Bénéficiaire a eu à maintes reprises l'opportunité de manifester son insatisfaction sur les réparations effectuées par l'Entrepreneur, le tout comme il est démontré aux événements ci-après énumérés :
- Le 29 juin 2015, suite à la Décision I (A-1), le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur et à l'Entrepreneur la liste des travaux à compléter, qui comporte cinq (5) items mais non pas le « *parement extérieur de Canixel* »;
 - Le 21 janvier 2015, en présence du Bénéficiaire, M. Hamel effectue une inspection supplémentaire de l'Immeuble, sans toutefois que le Bénéficiaire lui fasse mention de son insatisfaction concernant les travaux effectués par l'Entrepreneur concernant le « *parement extérieur de Canixel* »;
 - Le 9 février 2015, M. Hamel rend une décision concernant les travaux non complétés par l'Entrepreneur et constatés lors de son inspection du 21 janvier 2015. Aucune mention n'est faite à la décision de M. Hamel concernant le « *parement extérieur de Canixel* »;

- Le 21 août 2015, insatisfait à nouveau de certaines réparations concernant les items mentionnés à la décision du 9 février 2015, M. Hamel effectue, en présence du Bénéficiaire, une inspection supplémentaire de l'Immeuble, sans toutefois qu'on lui fasse mention de l'insatisfaction du Bénéficiaire concernant les travaux effectués par l'Entrepreneur au « *parement extérieur de Canixel* »;
- Le 8 septembre 2015, M. Hamel rend une nouvelle décision où il conclut que les travaux inachevés lors de son inspection du 21 août 2015 sont réparés ou en voie de l'être et qu'ainsi il procède à la fermeture de son dossier. Aucune mention n'est faite à la décision du « *parement extérieur de Canixel* »;
- Le 4 octobre 2016, soit plus de deux (2) ans après la Décision I (A-1) du 14 avril 2014, le Bénéficiaire dépose une réclamation au sujet des joints de revêtement au « *parement extérieur de Canixel* ».

[44] Conséquemment, le Tribunal rejette ce point.

b) Gouttières bruyantes

[45] L'entretoit de l'Immeuble oblige la présence d'un coude de 90° afin de rattacher la gouttière au mur de l'Immeuble.

[46] Le plus proche propriétaire où est situé le coude de la gouttière se plaint du bruit provoqué lorsque l'eau passe par cet endroit.

[47] Il est possible que la situation puisse créer une nuisance pour le propriétaire concerné, mais il n'a pas été démontré au Tribunal que l'installation de la gouttière n'a pas été faite selon les règles de l'art.

[48] Conséquemment, le Tribunal rejette ce point.

c) Ventilation de la salle électrique

[49] La salle électrique contient trois (3) génératrices qui dégagent une chaleur importante requérant la ventilation de cette pièce.

[50] BEMAG, le fabricant des génératrices indique à son manuel d'instructions (B-9) ce qui suit :

«Il est préférable de maintenir une température ambiante inférieure à 30°C, avec un maximum de 40°C et ce en tout temps.»

«Une bonne ventilation est primordiale au bon fonctionnement de chaque transformateur.»

[51] Du 1^{er} janvier 2017 au 18 octobre 2017, le Bénéficiaire a fait un relevé quotidien de la température ambiante dans la salle électrique (B-5).

- [52] Du 1^{er} janvier 2017 au 16 juin 2017, la température ambiante de la salle électrique a oscillée entre 35.9°C et 37.8°C (B-5).
- [53] Le 17 juin 2017, jour où le second ventilateur installé par l'Entrepreneur a cessé de fonctionner, la température a atteint 53.9°C (B-5).
- [54] Depuis cette date, l'Entrepreneur refuse de remplacer le ventilateur défectueux.
- [55] Le Tribunal considère que le refus de l'entrepreneur de remplacer le ventilateur défectueux est équivalent à n'avoir tout simplement pas installé de ventilateur dans la salle électrique.
- [56] Le 4 juillet 2017, le Bénéficiaire a dénoncé la situation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (A-7), soit dans les cinq (5) ans de la fin des travaux.
- [57] N'eut été des moyens de fortune pris par le Bénéficiaire pour contrôler la température ambiante de la salle électrique, des dommages importants aux transformateurs et à l'Immeuble aurait pu se produire.
- [58] Le défaut de l'Entrepreneur de bâtir et d'équiper la salle électrique selon les règles de l'art est un vice de construction couvert par l'article 10.5 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [59] Conséquemment, le Tribunal accueille cet item de la demande du Bénéficiaire.

LES FRAIS D'ARBITRAGE

- [60] 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;

REJETTE la réclamation du Bénéficiaire pour «*Parements extérieur de Canexel*» et «*Gouttières bruyantes*»;

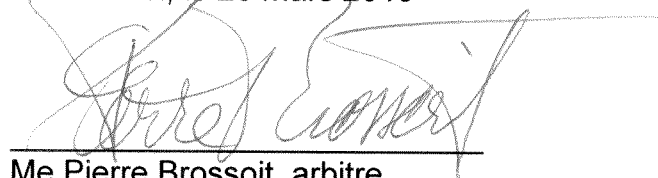
ORDONNE à l'Entrepreneur d'installer dans la salle électrique de l'Immeuble, l'équipement requis pour qu'il y soit maintenu une température qui respecte les normes exigées par le fabricant des transformateurs BEMAG, dans un délai de trente (30) jours de la réception de la présente décision, ou selon tout autre délai convenu entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire;

À défaut par l'Entrepreneur de réaliser les travaux dans le délai stipulé,

ORDONNE à l'Administrateur de les réaliser dans les trente (30) jours suivant, ou selon tout autre délai convenu entre l'Administrateur et le Bénéficiaire;

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

À Montréal, le 28 mars 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Brossoit', written over a horizontal line.

Me Pierre Brossoit, arbitre