

**CANADA**

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE  
GARANTIE DES BÂTIMENTS**

**MONTRÉAL**

**RÉSIDENTIELS NEUFS L.R.Q., c.  
B-1.1, r. 1-a, 185**

**DIFFÉREND Art. 19 à 24 et 106  
Règlement G.O.Q. 1998 n° 27, p.  
3485**

**MME CAROLE PIGEON ET M.  
JEAN PRATT,**

**bénéficiaires**

**c.**

**ADMINISTRATEUR DU PLAN  
DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS  
NEUFS, GARANTIE QUALITÉ  
HABITATION**

**Administrateur**

**et**

**LE GROUPE DÉVELOPPEUR  
ENR.**

**entrepreneur**

## **D É C I S I O N**

Les bénéficiaires ont déposé une demande d'arbitrage le 11 décembre 2001 en vertu de l'article 6.12.1 du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c. B-1.1, r. 1-a, 185) (le « Plan »).

Le tribunal a tenu deux séances d'arbitrage.

---

**Me Bernard Lefebvre**, arbitre ; **Mme Carole Pigeon et M. Jean Pratt**, les bénéficiaires ; **M. Sylvain Beausoleil**, représentant de l'Administrateur ; **M. Sylvain Légaré**, représentant de l'entrepreneur ; audiences tenues les 30 janvier et 14 mai 2002 ; décision rendue 14 juin 2002

La première séance a porté sur onze manquements de l'entrepreneur soulevés par les bénéficiaires et rejetés du champ d'application du Plan par l'inspecteur-conciliateur de l'administrateur, M. Beausoleil, le 4 décembre 2001.

Dans les circonstances décrites dans la preuve, la deuxième séance d'arbitrage a porté sur quatorze manquements de l'entrepreneur soulevés par les bénéficiaires et rejetés du champ d'application du Plan par M. Beausoleil le 27 février 2002.

L'inspecteur Beausoleil rejette les manquements de l'entrepreneur soulevés par les bénéficiaires, soit parce qu'il ne s'agit pas de manquements à des obligations contractuelles de l'entrepreneur au sens du Plan, ou soit parce que les bénéficiaires n'ont pas dénoncé ces manquements dans le délai de six mois suivant la réception du bâtiment, soit parce que l'entrepreneur a effectué ces travaux conformément aux règles de l'art et l'usage courant du marché et, aussi, parce que les situations constatées par les bénéficiaires relèvent de l'entretien normal du bâtiment et ne constituent pas, par le fait même, des manquements.

Pour éviter la répétition, il y a lieu d'exposer notre position concernant les motifs de rejet invoqués par l'inspecteur.

### **Sur la question du délai de dénonciation des manquements**

Au strict plan formel, la preuve a démontré que les bénéficiaires ont dénoncé les manquements de l'entrepreneur plus de six mois de la découverte des malfaçons ou de la réception du bâtiment.

Le Plan définit ce en quoi consiste la réception du bâtiment et indique la procédure à suivre pour dénoncer les manquements de l'entrepreneur à l'Administrateur du Plan. Les définitions de termes pertinents et la procédure en question se lisent ainsi :

**« 6.1 DÉFINITIONS :**

**6.1.1 "Administrateur"**: Une personne morale autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie ou un administrateur provisoire désigné par la Régie du bâtiment du Québec en vertu de l'article 83 de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1).

**6.1.2 "Bâtiment"** : Le bâtiment lui-même y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français.

**6.1.3 "Bénéficiaire"**: Une personne physique ou morale, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat des copropriétaires.

**6.1.4 "Entrepreneur"**: Une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter en tout ou en partie, pour un bénéficiaire, des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé à la section 2.0 des présentes.

**6.1.5 "Fin des travaux"** : La date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

**6.1.6 "Parachèvement des travaux"** : Le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties.

**6.1.7 "Plan approuvé"**: Un plan de garantie conforme aux normes et critères établis par règlement et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

**6.1.8 "Professionnel du bâtiment"** : Un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction.

**6.1.9 "Réception du bâtiment"** : L'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui

indique le cas échéant les travaux à parachever ou à corriger.

### **6.3 DESTINATION DU BÂTIMENT:**

La destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment.

### **6.4 COUVERTURE DE LA GARANTIE:**

**6.4.1** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles **AVANT LA RÉCEPTION** du bâtiment couvre:

#### **6.4.1.1 Dans le cas d'un contrat de vente (préliminaire):**

**6.4.1.1.1** Soit les acomptes versés par le bénéficiaire.

**6.4.1.1.2** Soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur.

#### **6.4.1.2 Dans le cas d'un contrat d'entreprise:**

**6.4.1.2.1** Soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier.

**6.4.1.2.2** Soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur.

#### **6.4.1.3 Le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants :**

**6.4.1.3.1** Lorsque le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés.

**6.4.1.3.2** Lorsque le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

**6.4.2** La garantie dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles **APRÈS LA RÉCEPTION** du bâtiment couvre:

**6.4.2.1** Le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés par écrit au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé dans les trois, jours qui suivent la réception.

**6.4.2.2** 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 trois jours qui suivent la réception.

**6.4.2.3** 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, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons.

**6.4.2.4** La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception et dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec.

**6.4.2.5** La réparation de 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 cinq (5) ans suivant la fin des travaux du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment notamment celles contenues au code national du bâtiment du Canada au code Canadien de l'électricité et au code de plomberie constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

**6.4.3** Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur. »

L'arbitre Jean Morin a traité la question de la dénonciation dans le dossier Gignac Construction inc. rendu le 25 avril 2000. L'arbitre Morin constate que la dénonciation des travaux à compléter et des vices et malfaçons apparents a été faite plus de trois jours après que les demandeurs eurent pris possession de leur maison. Or, les clauses 6.4.2.1 et 6.4.2.2 indiquent que les bénéficiaires doivent dénoncer par écrit ces manquements dans les trois jours qui suivent la réception du bâtiment au sens de la clause 6.1.9 précitée.

L'arbitre Morin se demande s'il faut conclure que les bénéficiaires perdent ainsi les droits conférés par le Plan. L'arbitre Morin conclut que la simple prise de possession n'équivaut pas à la réception du bâtiment. Selon l'arbitre Morin, la réception du bâtiment au sens du Plan implique que le bénéficiaire doit déclarer accepter le bâtiment et il ne peut y avoir réception implicite par la simple prise de possession. L'arbitre Morin s'exprime ainsi :

« Il a été démontré que la dénonciation par les Demandeurs des travaux à compléter et des vices apparents ou malfaçons à corriger avait été faite près de trois mois après que les demandeurs eurent pris possession de la résidence. Faut-il en conclure qu'ils perdent ainsi automatiquement les bénéfices qui leur sont conférés par le Plan. Le tribunal ne le croit pas car il faudrait pour cela qu'il y ait eut réception du bâtiment au sens du Plan ou, si telle réception avait eu lieu, que les délais des articles 6.4.2.1. et 6.4.2.2 du Plan, au demeurant identiques à ceux des articles 10.1 et 10.2 du Règlement, soient de rigueur.

L'article 6.1.9 du Plan donne la définition de la "Réception du bâtiment". Il s'agit de « *L'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique le cas échéant les travaux à parachever ou à corriger.* » Il appert de cette définition, notamment par l'usage du verbe « déclare », que la simple prise de possession n'équivaut pas à cette *Réception du bâtiment*. En effet, puisque le bénéficiaire doit déclarer accepter le bâtiment, il ne saurait y avoir réception implicite par la simple prise de possession. Or, la preuve n'a pas été faite que le bénéficiaire aurait ainsi déclaré accepter le bâtiment. Bien au contraire, les demandeurs n'avaient pas encore reçu le 12 janvier 2000, date de leur mise en demeure adressée à la Défenderesse et produite sous la cote P-19, le formulaire d'inspection pré-réception prévu à l'article 6.8.1 du Plan dont les termes sont semblables à l'article 17 du Règlement. L'importance de ce document, ou d'un autre semblable qui pourrait en tenir lieu, est grande pour tous les intéressés et déterminante pour la *Réception du bâtiment*; il permet d'établir la qualité du bâtiment lors de la prise de possession, la présence de vices apparents ou de malfaçons et enfin il permet de dresser la liste des travaux à compléter lorsqu'il en est. Les faits étant ainsi clairement établis, la protection des droits des intéressés en est que mieux garantie. Si le

bénéficiaire y recherche la garantie du parachèvement ou de la correction des travaux, l'entrepreneur et l'administrateur y trouvent un rempart contre les réclamations abusives ou malhonnêtes. »

L'arbitre Morin confère une importance capitale au formulaire d'inspection pré-réception prévu à l'article 6.8.1 du Plan. Cet article se lit ainsi :

« **6.8.1** Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiment. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix. »

Comme le dit l'arbitre Morin, la rédaction du formulaire indiqué à 6.8.1 est déterminante aux fins de définir le moment de la réception du bâtiment.

En l'espèce, les documents déposés par les bénéficiaires démontrent qu'ils demandent à l'entrepreneur de modifier, ajouter, corriger, reprendre et améliorer plusieurs éléments de leur résidence en rapport avec le devis technique de la construction de leur bâtiment et ce, avant et après la réception des travaux. D'autre part, le formulaire mentionné dans le Plan a été utilisé à titre de référence et non pas de document exhaustif relatif à la réception du bâtiment. En effet, les rubriques du formulaire et les manquements soulevés par les bénéficiaires avant et après la réception du bâtiment se recoupent dans une certaine mesure. C'est-à-dire, on peut regrouper sous les 56 rubriques du formulaire les travaux à parachever ou à corriger portés à l'attention de l'entrepreneur et ce, à plusieurs reprises avant et après la réception du bâtiment.

Comme quoi les listes de travaux à parachever ou à corriger transmises à l'entrepreneur avant la réception du bâtiment et dans un délai de six mois après la réception du bâtiment constitue une dénonciation au sens de la clause 6.4.2.2 du Plan ainsi qu'à l'égard des malfaçons existantes et non apparentes et des vices cachés au sens des clauses 6.4.2.3 et 6.4.2.4.

Soulignons aussi que, las d'attendre, les bénéficiaires ont effectué certains travaux dénoncés à l'entrepreneur. Le tribunal constate d'autre part que les bénéficiaires ont donné à l'entrepreneur toutes les informations utiles relatives aux particularités des modifications demandées.

Sans me prononcer sur la question de savoir si le défaut d'effectuer les travaux selon les particularités demandées par les bénéficiaires constitue une malfaçon ou pas, il n'en demeure pas moins que l'entrepreneur ne peut opposer aux bénéficiaires un manque de collaboration ou d'information de leur part.

En effet, les bénéficiaires se sont basés sur les conclusions d'un inspecteur professionnel indépendant et sur les constatations relevées par l'inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec aux fins d'exposer à l'entrepreneur les motifs à la base de leur demande de correction des travaux à parachever.

Quant aux manquements de l'entrepreneur rejetés par l'inspecteur Beausoleil dans son rapport du 4 décembre 2001, le tribunal décide ainsi.

## **A. Décision concernant le rapport de l'inspecteur du 4 décembre 2001**

Aux fins de comprendre l'ensemble de la situation, il y a lieu de reproduire le rapport d'inspection du 4 décembre 2001 émanant de l'inspecteur-conciliateur M. Beausoleil.

### **« LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION**

#### **RAPPORT D'INSPECTION**

**DATE :** Le 4 décembre 2001

**CLIENTS :** Madame Carole Pigeon  
Monsieur Jean Pratt  
247, Pasteur  
Repentigny (Québec)  
J6A 7L9  
(certifié LC 035 343 225)

**ENTREPRENEUR:** 2325-1010 Québec inc.  
Le Groupe Développeur  
164, du Collège  
Saint-Adolphe d'Howard (Québec)  
JOT 2B0  
(certifié LC 035 343 226)

**DOSSIER :** 4894

Monsieur,

Pour faire suite à la demande de Madame Carole Pigeon et Monsieur Jean Pratt, nous avons procédé le 21 novembre 2001 à l'inspection de l'unité résidentielle sise au 1042, Val De Loire à St-Adolphe D'Howard.

Les parties concernées furent convoquées au préalable le 19 novembre 2001.

Outre le soussigné, étaient présents Madame Carole Pigeon ci-après appelée la propriétaire, ainsi que Monsieur Sylvain Légaré représentant « **2325-1010 Québec inc.** » ci-après appelé l'entrepreneur.

**En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur "2325-1010 Québec inc." devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés aux points 1 à 9 dans un délai de vingt et un (21) jours consécutifs**

**suivant la réception du présent rapport. Le délai précité exclu s'il y a lieu, les congés fériés chômés.**

**1. PORTES À AJUSTER**

La propriétaire mentionne que les polies de la cuisine, salle à manger, véranda et porte de coté du garage sont à ajuster.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

**2. ESCALIER DU SOUS-SOL CRAQUE**

La propriétaire mentionne qu'une marche en direction du sous-sol craque soit la Première après les marches d'angle.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

**3. FISSURE AU PLAFOND DU GARAGE**

La propriétaire mentionne que le plafond du garage est fissuré près de la trappe d'accès.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

**4. URÉTHANE EXPOSÉ AU SOUS-SOL**

La propriétaire mentionne que son expert mentionne que l'isolation d'uréthane au sous-sol devrait être recouverte.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art, l'usage courant du marché et les normes de construction.

**5. PLANCHER DE LA DOUCHE**

La propriétaire mentionne que son expert indique que le plancher de la douche de la salle

de bains à l'étage est mal fait et que ce dernier n'est pas appuyé adéquatement.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **6. TUYAU DE LA DOUCHE**

La propriétaire mentionne que le tuyau de la douche n'est pas solidement fixé.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **7. JOINTS DE SILICONE À TERMINER À L'EXTÉRIEUR**

La propriétaire mentionne que les joints de silicone sur la véranda ne sont pas complétés.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **8. COLONNES DE LA GALERIE ARRIÈRE**

La propriétaire mentionne que l'entrepreneur lui a chargé un extra de 6 000,00 \$ pour que les colonnes et ornements sur les galeries soient faits par Tournage du Nord. Toutefois, elle mentionne que les deux petits poteaux de la galerie arrière n'ont pas été fournis par Tournage du Nord. De plus, elle mentionne que les poteaux sous le toit à l'arrière ne vont pas jusqu'au plafond.

Lors de notre inspection, nous avons constaté les situations décrites précédemment.

En premier lieu, concernant les deux poteaux à la galerie arrière, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis afin de s'assurer que les deux poteaux correspondent aux autres de la galerie, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

En second lieu, concernant la hauteur des autres poteaux, compte tenu que cette situation était

décelable lors de la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, il aurait fallu, pour être considérée par La garantie Qualité-Habitation, qu'elle soit dénoncée à la prise de possession.

Par conséquent, en vertu du texte de garantie, étant donné que cette dernière partie du point n'a pas été dénoncée à la prise de possession, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître celle-ci dans le cadre de son mandat.

#### **9. VOLETS EXTÉRIEURS**

La propriétaire mentionne que les volets extérieurs ne sont pas fixés adéquatement et qu'il y en a même un sur la façade de gauche qui s'est détaché. Elle craint que les volets se détachent au grand vent.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le volet d'une fenêtre sur la façade latérale gauche était détaché.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis afin d'assurer une fixation adéquate auxdits volets des fenêtres, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

**EN VERTU DU TEXTE DE GARANTIE, LA GARANTIE QUALITÉ-HABITATION NE PEUT RECONNAÎTRE LES POINTS SUIVANTS POUR LES RAISONS DONNÉES À LEUR SUITE RESPECTIVE:**

#### **10. LUMIÈRE AUTOUR DES PORTES INTÉRIEURES**

La propriétaire mentionne que l'on peut voir de la lumière autour de certaines portes intérieures lorsque celles-ci sont fermées.

La situation constatée nous apparaît acceptable.

Par conséquent, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

#### **11. BOUCHE D'AIR DANS LE WALK-IN DE LA CHAMBRE DES MAÎTRES**

La propriétaire mentionne que la bouche d'air du walk-in de la chambre des maîtres n'a pas été faite.

La situation constatée correspond à un plénum de retour et est conforme à l'usage courant du marché.

Par conséquent, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

#### **12. BOÎTE À FLEURS EXTÉRIEURE**

La propriétaire mentionne que la boîte à fleurs extérieure n'était pas de dimension standard.

La situation constatée nous apparaît conforme au plan.

Par conséquent, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

#### **13. TROU SOUS TAPIS DE LA PETITE CHAMBRE**

Le point ci-dessus a été abandonné au moment de l'inspection par la propriétaire.

Par conséquent, La garantie Qualité-Habitation, n'a plus à intervenir sur ce point dans le cadre de son présent mandat.

#### **14. APPLIQUER PEINTURE SUR JOINTS DE GALERIE**

Le point ci-dessus a été abandonné au moment de l'inspection par la propriétaire.

Par conséquent, La garantie Qualité-Habitation, n'a plus à intervenir sur ce point dans le cadre de son présent mandat.

#### **15. APPLIQUER TEINTURE SUR COINS EN PIN**

La propriétaire mentionne que les coins extérieurs n'ont pas été teints en usine. Elle mentionne que ceux-ci ne sont pas fabriqués par *Maibec*.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que les coins extérieurs étaient teints et que le profil de ceux-ci étaient différents à ceux de *Maibec* quant aux jonctions desdits coins ceux installés étant jointés en 45 degrés contrairement aux coins de *Maibec*.

Compte tenu que ce point était décelable lors de la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, il aurait fallu, pour être considéré par La garantie Qualité-Habitation, qu'il soit dénoncé à la prise de possession.

Par conséquent, en vertu du texte de garantie, étant donné que ce point n'a pas été dénoncé à la prise de possession, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître celui-ci dans le cadre de son mandat,

#### **16. JOINTS DE SILICONE**

La propriétaire mentionne que certains joints de silicone ont été effectués mais que d'autres ne sont toujours pas corrigés. Elle mentionne que les endroits à revoir sont au-dessus de la porte-patio du sous-sol, les joints de rampe extérieure, au-dessus de la salle d'eau, autour de la sortie de sècheuse ainsi qu'autour du ventilateur de la cuisinière.

Lors de notre inspection, la propriétaire nous a informé que les joints de la rampe extérieure avaient été effectués de même que le joint autour de la sortie de sècheuse. Nous avons également constaté que les joints au-dessus de la fenêtre de la salle d'eau étaient bien faits et que celui au-dessus de la porte-patio du sous-sol n'avait pas lieu d'être fait. De plus, le joint autour de la sortie du ventilateur de la cuisinière avait également été appliqué.

Par conséquent, La garantie Qualité-Habitation" ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

#### **17. POSER LA PLAQUE SOUS LA LUMIÈRE EXTÉRIEURE DU SOUS-SOL**

La propriétaire nous a informé au moment de l'inspection que ce point avait été corrigé par l'entrepreneur.

Par conséquent, *La garantie Qualité-Habitation*, n'a plus à intervenir sur ce point dans le cadre de son présent mandat.

#### **18. PORTE DE FACADE**

La propriétaire mentionne qu'à la prise de possession, la porte avant était bossée mais mentionne avoir accepté cette situation. Toutefois, les panneaux latéraux de la porte d'entrée avant n'ont jamais été satisfaisants bien que l'entrepreneur les a repeints. Elle mentionne que l'ensemble de la porte devait être d'une seule pièce et nous fait référence à cet effet les plans ainsi que des photos de portes de façade de construction d'un autre entrepreneur.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que les panneaux latéraux n' étaient pas parties intégrantes de la porte d'entrée avant mais avaient été ajoutés. Toutefois, compte tenu que ce point était décelable lors de la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, il aurait fallu, pour être considéré par La garantie Qualité-Habitation, qu'il soit dénoncé à la prise de possession.

Par conséquent, en vertu du texte de garantie, étant donné que ce point n' a pas été dénoncé à la prise de possession, La garantie Qualité-Habitation" ne peut reconnaître celui-ci dans le cadre de son mandat.

#### **19. POTEAUX DE LA GALERIE ARRIÈRE PAS DROITS**

La propriétaire mentionne que les poteaux de la rampe arrière à proximité des deux petits poteaux ne sont pas de niveau.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Compte tenu que ce point était décelable lors de la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, il aurait fallu, pour être considéré par *La garantie Qualité-Habitation"*, qu'il soit dénoncé à la prise de possession.

Par conséquent, en vertu du texte de garantie, étant donné que ce point n'a pas été dénoncé à la prise de possession, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître celui-ci dans le cadre de son mandat.

#### **20. GOUTTIÈRES**

La propriétaire mentionne que les gouttières coulent à plusieurs endroits particulièrement aux joints.

La situation dénoncée était connue de la propriétaire depuis décembre 2000 et n'a été dénoncée à La garantie Qualité-Habitation qu'au mois d'octobre 2001.

Tel que stipulé à l'article 6.4.2.3 du contrat de garantie, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons.

Par conséquent, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

## **21. FASCIAS D'ALUMINIUM**

La propriétaire mentionne que les fascias d'aluminium ne sont pas faits selon les règles de l'art à l'effet que les clous sont tous apparents. Elle mentionne que la qualité du travail effectué par un autre entrepreneur est grandement supérieure.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que plusieurs clous étaient appliqués en surface.

Compte tenu que ce point était décelable lors de la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, il aurait fallu, pour être considéré par La garantie Qualité-Habitation, qu'il soit dénoncé à la prise de possession.

Par conséquent, en vertu du texte de garantie, étant donné que ce point n'a pas été dénoncé à la prise de possession, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître celui-ci dans le cadre de son mandat.

## **22. CHARPENTE DU BALCON ARRIÈRE**

L'expert de la propriétaire mentionne que la structure du balcon arrière est en partie en 2x8 et à d'autres endroits en 2x6.

L'entrepreneur pour sa part mentionne que la structure diffère dépendamment de la portée dudit balcon.

La situation dénoncée ne peut être considérée comme une malfaçon et par conséquent, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

## **23. GARDE-CORPS DE L'ESCALIER INTÉRIEUR**

La propriétaire mentionne que le garde-corps de l'escalier de l'étage est quelque peu instable.

La situation dénoncée ne peut être considérée comme une malfaçon et par conséquent, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

## **24. BRUIT DE PLOMBERIE**

La propriétaire mentionne que la plomberie de la douche à l'étage émet un bruit de sifflement mais pas nécessairement régulier.

Lors de notre inspection, il nous a été possible de constater un léger bruit de sifflement suite à l'activation de la douche.

La situation dénoncée ne peut être considérée comme une malfaçon et par conséquent. La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

Le présent rapport est respectueusement soumis aux parties dans le cadre de la garantie Maison neuve de La garantie Qualité-Habitation à Anjou le 4e jour du mois de décembre 2001 par:

**Sylvain Beausoleil**  
**Inspecteur conciliateur»**

Nous décidons ainsi les points en litige.

### **1° Lumière autour des portes intérieures**

Le tribunal constate que l'élément en question ne constitue pas un vice ou une malfaçon. La question peut s'analyser sous l'angle du respect des règles de l'art. À cet effet, prenons connaissance de la signification des règles de l'art au sens de la doctrine.

#### **« C. OBLIGATION DE RESPECTER LES RÈGLES DE L'ART**

L'entrepreneur est tenu non seulement au respect de son marché, mais au respect des règles de son art car l'inobservance de ces règles révèle un manquement à son obligation essentielle de livrer un ouvrage de bonne qualité. Les règles de l'art sont définies par M.A. Flamme comme: «l'ensemble des enseignements mis à la disposition des professionnels par le truchement de cours spécialisés, des cahiers des charges les plus utilisés, des normes, des règlements communaux de bâtisse, des publications des organisations professionnelles ou des centres de recherche scientifique,<sup>814</sup>. Il importe que l'entrepreneur connaisse l'ensemble des règles de l'art applicables à sa profession

##### 1: Respect des techniques et des pratiques de construction approuvées

Les règles de l'art sont tout d'abord et principalement constituées par «l'ensemble des techniques et des pratiques de construction approuvées, »<sup>815</sup> qui assurent que les ouvrages de

construction seront faits avec soin, prudence et diligence et conviendront à leur destination finale. La jurisprudence relative tant au contrat administratif de construction qu'au contrat de droit privé reconnaît l'obligation générale pour tout entrepreneur:

«d'exécuter avec les soins d'un bon père de famille et selon les plans et devis ou à défaut d'après la coutume ou les usages des lieux »<sup>816</sup>.

Il y a obligation de la part de celui qui effectue les travaux de vérifier, à défaut de stipulation contraire, s'il n'y a pas de restrictions à bâtir concernant le terrain et l'édifice<sup>817</sup>, s'il n'existe pas d'installations souterraines empêchant les excavations<sup>818</sup> et si les travaux préliminaires préalables à la construction ont été réalisés<sup>819</sup>.

Lors de l'exécution du contrat, le respect des règles de l'art exige que l'entrepreneur prenne toutes les mesures de précaution qu'impose la prudence<sup>820</sup> et qu'il refuse d'agir si l'exécution est périlleuse<sup>821</sup>. Le respect des règles de l'art exige encore qu'il suive les instructions des architectes, ingénieurs et fournisseurs quant à l'achat et la pose des matériaux<sup>822</sup> et qu'il tienne compte des conditions climatiques dans leur mise en œuvre<sup>823</sup>. L'entrepreneur doit non seulement fournir matériellement la prestation exigée, mais il doit la fournir d'une façon adéquate<sup>824</sup> et il ne peut se dégager de sa faute ou de sa négligence par une clause de non-responsabilité pour exécution non conforme aux règles de l'art<sup>825</sup>. Une telle clause serait considérée comme non écrite et ne libérerait pas l'entrepreneur<sup>826</sup>. L'obligation de respecter les règles de l'art implique encore le respect des normes et des règlements applicables à l'exécution des travaux de construction.

## 2: Respect des normes et règlements

Les normes et règlements constituant les règles de l'art en matière de travaux de construction se retrouvent principalement dans les cahiers des charges-types, dans les normes émanant de comités ou d'associations et dans certains règlements administratifs.

Les cahiers des charges-types comme le *Cahier des charges et devis généraux* du ministère des Transports, par exemple, ne présentent pas pour les constructeurs un caractère obligatoire sauf si les documents contractuels réfèrent à ces cahiers des charges et prescrivent que les soumissionnaires doivent s'engager à respecter les prescriptions qui y sont édictées. En l'absence de dispositions explicites, on peut considérer que les cahiers des charges-types s'imposent néanmoins à l'entrepreneur lorsque ce dernier connaît l'existence de ces cahiers et qu'un élément de la convention indique que les parties ont

entendu s'y référer. Même à défaut de référence implicite, les cahiers des charges peuvent acquérir dans leurs aspects techniques, un certain caractère obligatoire en ce qu'ils constituent fréquemment les règles de l'art auxquelles tout entrepreneur doit se soumettre dans l'exécution de ses obligations<sup>827</sup>.

Les normes ne présentent pas non plus comme tel pour l'entrepreneur, un caractère obligatoire. Les normes sont des règles normalement codifiées et émanant d'une consultation d'opinions enregistrée et authentifiée<sup>828</sup>. La principale est le *Code national du bâtiment*<sup>829</sup>. Ce code publié par un Comité du Conseil national de recherches du Canada édicte des prescriptions techniques relatives aux matériaux et à leur mise en place aussi que des mesures de sécurité du travail. Quoique dépourvues de caractère réglementaire, les normes jouissent de la confiance générale qui, à elle seule, leur confère une autorité de fait plus que de droit. La généralisation de leur usage permet à l'entrepreneur qui s'y réfère de s'assurer en principe de la protection des tribunaux, car les prescriptions indiquées garantissent d'après les données actuelles de la science et de la technique, une construction exempte de vices et de défauts<sup>830</sup>.

Les normes étant des documents officiels, les parties sont présumées les connaître et les prescriptions qu'elles contiennent présentent à cet égard un caractère d'usage conventionnel. Sans doute à défaut de référence explicite aux normes, l'entrepreneur peut utiliser d'autres procédés que ceux ayant fait l'objet d'une appréciation technique, mais si le maître de l'ouvrage invoque la différence de qualité entre la construction réalisée et les normes<sup>831</sup>, il importera de déterminer si les normes correspondent ou non à la qualité moyenne des matériaux ou techniques utilisés. Dans l'affirmative, les dispositions normatives devront être respectées<sup>832</sup>, dans l'hypothèse contraire, le maître, à défaut de référence explicite aux normes, ne saurait exiger une qualité supérieure à celle habituellement pratiquée<sup>833</sup>.

Certaines normes présentent la nature juridique d'un règlement administratif. Tel est le *Code national du bâtiment* lorsqu'il est adopté comme règlement de construction dans une municipalité du Canada<sup>834</sup> et les autres règlements municipaux relatifs à la construction et aux bâtisses<sup>835</sup>. Tels sont encore: le *Règlement du Canada sur la sécurité des bâtiments* qui rend d'ailleurs obligatoire l'observation de certaines sections du *Code national du bâtiment*<sup>836</sup> et les règlements québécois concernant le *Code du bâtiment*<sup>837</sup> et le *Code de sécurité pour les travaux de construction*<sup>838</sup>. Ces règlements relatifs tant à la construction des édifices, qu'à la sécurité et à la santé des travailleurs et des usagers de ces édifices sont impératifs et exécutoires. Le défaut de s'y conformer

constitue automatiquement l'entrepreneur en faute et peut entraîner les conséquences les plus désastreuses.

Nos tribunaux ont reconnu que le défaut de se conformer aux lois et règlements administratifs sur les constructions et les bâtisses justifiait le propriétaire d'arrêter les travaux et de résilier le contrat<sup>839</sup>. L'édification d'une construction contraire aux prescriptions de textes législatifs et réglementaires entraîne de plus une illégalité pouvant empêcher l'entrepreneur de recouvrer en justice la valeur des travaux faits<sup>840</sup> et l'obliger à démolir la construction illégale<sup>841</sup>. S'il appert cependant qu'il est possible pour l'entrepreneur de rendre l'ouvrage conforme à la loi ou aux règlements, le contrat ne sera pas déclaré nul *ab initio* et on permettra à l'entrepreneur d'apporter les corrections appropriées. La violation des règles de l'art consiste donc non seulement en exécution défectueuse, mais encore en exécution impliquant des dommages ou des dangers dans l'utilisation des ouvrages<sup>843</sup> et enfin en exécution contraire aux normes et règlements administratifs s'appliquant au contrat à exécuter.

Si les règles de l'art sont celles qui assurent la perfection de l'ouvrage, elles visent aussi à assurer au propriétaire une exécution complète et totale de l'ouvrage. A cette fin, on exige souvent de l'entrepreneur qu'il garantisse la bonne et complète exécution des travaux en fournissant une garantie ou cautionnement d'exécution.

---

<sup>810</sup>. Corporation du village de Warwick c. Gagnon, [1913] 22 B.R. 280.

<sup>811</sup>. *Idem*; Mc Meekin c. Daoust, [1947] C.S. 216; Rousseau c. Dallaire Inc., [197] 403.

<sup>812</sup>. Steel Co. of Canada Ltd. c. Willand Management Lid, supra, note 792.

<sup>813</sup>. C.C .H. Canadian Ltd. c. Mollenhauer Contracting Co., supra, note 797; Eastland Construction Ltd. c. Village of Gondola Point, (1979) 25 N.B.R. (2d) 129, action accueillie de l'entrepreneur contre la ville qui lui a fourni des tuyaux inadéquats

<sup>814</sup>. M.A. Flamme, supra, note 637, no 866, p. 516.

<sup>815</sup>. Hill-Clark Francis Ltd. c. Cedarcrest Farms Ltd, [1967] B.R. 278.

<sup>816</sup>. Pichette c. Bouchard, [1957] C.S. 18; cf. encore Corporation du village de St-Joseph c. Rivet, supra, note 774, L'entrepreneur qui se charge de construire un système d'égout est censé savoir de quelle façon une tranchée doit être pavée dans une terre mouvante;

Quinlan c. Morisson, (1913) 23 B. R. 481, L'entrepreneur est responsable du fait qu'il ait forcé le plâtrier à faire les murs sur du béton non sec;

Chevalier c. Thompkins, (1915) 48 C.S. 53, L'entrepreneur doit refuser de poser de la brique sur une charpente mal faite;

Hunt c. Magnacca Building Ltd., (1958) 26 W. W.R. 289.

L'entrepreneur ne peut être tenu responsable pour l'absence d'isolation par des méthodes non en usage à l'époque; Farah c. Craig, (1979) 52 A.P.R. 238.

«There is a three fold implication: that the builder will do his work in a good and workmanlike manner; that he will supply good and proper materials; and that it will be reasonably fit for human habitation-;

Gareau c. Les Habitations Beaupré Inc., [1981] R.L. 410 (C.S.).

<sup>817</sup>. A. Hudson, Hudson's Building and Engineering Contracts, 8<sup>e</sup> ed, supra, note 710, p. 69;

Leclerc c. Cousineau, [1975] C.S. 387, Le défendeur n'est pas de bonne foi quand constructeur par occupation, il déclare n'avoir pas requis les services d'un arpenteur avant de construire.

<sup>818</sup>. Commission Hydro-Électrique de Québec c. Concreters Ready-Mix, [1968] C.S. 671;

Cie de Téléphone de Nicolet c. Piercon Ltée, [1972] R.L. 312 (C.P.).

<sup>819</sup>. Laurin c. Windsor, (1921) 59 C.S. 413.

<sup>820</sup>. Dame d'Anjou c. Corporation de l'Oratoire, [1972] C.S. 868.

<sup>821</sup>. Sauvé c. Corporation de la paroisse de la Grande-Île, [1972] C.A. (Mtl.) 19 juin, no 13400; Boucher c. Robitaille, [1958] C.S. 162.

<sup>822</sup>. Belisle c. Bianchi, [1953] C.S. 125.

<sup>823</sup>. Val Richelieu c. Dugas, [1958] C.S. 622; Tremblay c. Bourdeau, [1974] C.A. (Qué.) 22 avril, no 8729.

<sup>824</sup>. Bergeron c. Lafleur, [1981] C.P. J. E. 81-970.

<sup>825</sup>. Ménard c. Duquette, [1980] C.P. 341; Provost c. Y. Fournier Inc., [1970] R.L. 348;

Dupuis c. Drouin, [1979] C.P. 422.

<sup>826</sup>. Ménard c. Duquette, idem.

<sup>827</sup>. Cf. B. Soinne, supra, note 633, p. 640-641.

<sup>828</sup>. Id., p. 639.

<sup>829</sup>. Code national du Bâtiment Canada 1970, publié par le Comité associé sur le Code national du bâtiment, Conseil national de recherches du Canada, Ottawa, Supplément 1975; cf. encore. Code canadien de l'électricité, Installation Code for Oil Burning Equipment, Installation Code for Natural Gas Burning Appliances Equipment édictés par l'Association Canadienne de Normalisation.

<sup>830</sup>. Morin c. Morin, [1981] C.P. J. E. 81-309, Le foyer en litige a été construit selon règles de l'art telles que codifiées à ce jour (Code national du Bâtiment). Défense de malfaçons rejetée; Arsenault c. Cosec Construction Inc., [1973] C.A. 651; G11 Electric Ltd. c. Alexis Nikon Inc., [1964] B.R. 168.

<sup>831</sup>. Beauchamp c. Sabourin, [1980] C.S. J. E. 80-1028. En l'absence de règlement municipal sur la construction, les Tribunaux ont considéré comme des manquements aux règles de la prudence, les

bâtiments qui ne rencontraient pas les exigences du Code national du bâtiment.

<sup>832</sup>. Butler c. Scott, (1975) 10 N.B.R. (2d) 541, «That the construction of steps in violation of the National Building Code is evidence of a departure from conduct ordinarily expected from reasonable prudent persons.»

<sup>833</sup>. Cf. B. Soinnie, supra, note 633, p. 641.

<sup>834</sup>. Il est indiqué dans la préface du Code national du Bâtiment, p.V, que ce code est rédigé sous forme de règlement de construction susceptible d'adoption par les municipalités canadiennes. Une formule de règlement est d'ailleurs proposée, p. 3.

<sup>835</sup>. Cf. Loi des cités et villes, articles 398, 426, 427; C.M. 392-430;

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.Q. 1979, c. 51, art. 118.

<sup>836</sup>. Codification des Règlements du Canada, 1978, Vol. Xc. 995, p. 7333.

<sup>837</sup>. Code du Bâtiment, (1976) 108 G.O.Q. 116505 adopté en vertu de la Loi de la sécurité dans les édifices publics, L.R.Q. 1977, c. S-3 et de la Loi des établissements industriels et commerciaux, L.R.Q. 1977, c. E-15, modo (1978) 110 G.O.Q. 11447 et (1980) 112 G.O.Q. 111993.

<sup>838</sup>. (1974) 106 G.O.Q. 112049, modo (1977) 109 G.O.Q. 11621, (1980) 112 G.O.Q. 111939.

Voir Projet de Règlement sur diverses dispositions relatives aux chantiers de construction et modifiant le Code de sécurité pour les travaux de construction, (1981) 113 G.O.Q. 11337.

<sup>839</sup>. Belcourt Construction Co. c. Max Ornamental Iran Works Ltd.. [1973] C.S. 663.

<sup>840</sup>. Walker and Spears c. Mc Millan, (1881)6 R.C.S. 241;

Les Rénovations de l'Est Im. c. Messier, [1972] R.L. 582, Remise construite de façon contraire aux prescriptions des textes législatifs municipaux. Comme il s'agit d'une illégalité d'ordre public, le tribunal conclut que l'entrepreneur ne peut recouvrer en justice la valeur convenue de cette construction.

<sup>841</sup>. Municipalité de Prévost c. Miller, [1953] R.L.140; Association des propriétaires des Jardins Taché Inc. c. Les Entreprises Dasken Inc., [1974] R.C.S. 1.

<sup>842</sup>: One Hundred Simcoe Street Ltd. c. Frank Burger Contractors Ltd., (1969)2D.L.R. (3d) 735 (Cour suprême du Canada). On a jugé qu'une compagnie de cautionnement poursuivie en vertu d'un cautionnement d'exécution ne pouvait s'exonérer en disant que les plans de l'ingénieur n'étaient pas conformes au Code du bâtiment et que cela rendait le contrat illégal et empêchait tout recours contre l'entrepreneur. Ce dernier devait suivre les règlements et non les spécifications des plans. «Where the contract could have been performed in a legal manner the onus was on the party alleging illegality to prove an intention to perform it illegally, the presumption being in favour of legality. This

contract could have been performed in a legal manner;

Laliberté c. Blanchard, (1980) 75 A.P.R. 275, Violation du Code d'électricité du Nouveau-Brunswick, lors de l'installation d'un système d'éclairage dans une disco. Jugé que le contrat n'était pas nul ab initio «because it was capable of being legally performed.

<sup>843</sup>. Colonial Development c. Bérichon, [1974] C.A. 270. » <sup>1</sup>

Sur la base de l'exposé précédent, le tribunal est d'avis que l'entrepreneur n'a pas installé les portes intérieures conformément aux règles de l'art et à l'usage courant du marché au sens de la doctrine précitée.

**En conséquence**, l'entrepreneur doit ajuster les portes et le cadrage de façon à rendre cette installation conforme à l'usage auquel ils sont destinés.

## **12.Boîte à fleurs extérieure**

Les dimensions de la boîte à fleurs en question diffèrent probablement de celles indiquées sur les plans et devis.

Les différences entre les dimensions n'altèrent pas la fin à laquelle la boîte à fleurs est destinée. Il s'agit d'une question de nature esthétique plutôt que pratique.

**Par conséquent**, j'endosse la conclusion de l'inspecteur à l'effet que le champ d'application du Plan ne couvre pas cet élément.

---

<sup>1</sup> Extrait de Les contrats de construction en droit public & preuve. Rousseau Houle Thérèse Wilson & Lafleur 1982 p. 236 à 240

### **15. Appliquer teinture sur coins en pin**

L'inspecteur admet le manquement en question mais rejette la demande sur la base de la prescription de la dénonciation.

Compte tenu de l'exposé préliminaire, je traite cette question brièvement. En l'espèce, il y a lieu d'indiquer le test à appliquer aux bénéficiaires. Il s'agit de savoir si le manquement était décelable ou non lors de la prise de possession de l'unité résidentielle. Selon la jurisprudence et la doctrine, le test applicable n'est pas celui de l'expert mais plutôt celui de la personne ordinaire et raisonnable.

Compte tenu de l'ensemble de la preuve, j'estime que le manquement en question pouvait facilement échapper aux bénéficiaires compte tenu de la période de l'année où ils ont pris possession de l'unité résidentielle et aussi parce que les documents transmis à l'entrepreneur afin de corriger les travaux contiennent implicitement la question de l'application de la teinture sur les coins en pin.

**Par conséquent**, le tribunal enjoint à l'entrepreneur d'effectuer le travail en question selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

### **16. Joints de silicone**

La preuve à cet effet repose sur nos observations et les photographies déposées par les bénéficiaires.

De toute évidence, le scellant ne sert pas à sceller les joints entre les deux surfaces tant perpendiculaires que verticales.

Le scellant ne couvre pas la surface à jointer en raison soit d'un manque d'élasticité du scellant ou de la mauvaise qualité du produit.

**En conséquence**, le travail constitue un manquement à des obligations contractuelles et l'arbitre enjoint à l'entrepreneur d'effectuer les réparations conformément aux règles de l'art et à l'usage du marché.

### **18. Porte de façade**

Les manquements soulevés par les bénéficiaires relativement à la porte de façade sautent aux yeux. Il ne s'agit pas simplement d'une question esthétique.

Mais l'arbitre ne peut pas modifier les conditions de dénonciation énoncées au Plan. Les manquements relatifs à la porte de façade étaient décelables dès le moment de la prise de possession.

L'analyse des documents déposés en preuve ne me permet pas d'inférer que le manquement a été dénoncé dans un temps concomitant à la prise de possession ou dans le délai prescrit.

**En conséquence**, je suis d'accord avec l'inspecteur et je rejette cette réclamation.

## **19.Poteaux de la galerie arrière pas droit**

Je réfère les parties aux propos antérieurs concernant le test applicable aux bénéficiaires concernant le moment où ils ont pu déceler le point en question.

Compte tenu de l'ensemble de la preuve, j'estime que les délais de prescription doivent être interprétés en faveur des bénéficiaires.

**En conséquence**, le tribunal enjoint à l'entrepreneur de mettre de niveau les poteaux en question et d'effectuer le travail conformément aux règles de l'art et à l'usage courant du marché.

## **20.Gouttière**

Il y a lieu d'appliquer sur cette question le test de la personne ordinaire aux fins de fixer le moment où les bénéficiaires ont pu déceler le point mentionné en titre.

Compte tenu de ce test, l'arbitre accueille la réclamation des bénéficiaires et **en conséquence**, enjoint à l'entrepreneur d'effectuer les travaux demandés conformément aux règles de l'art et à l'usage courant du marché.

## **21.Fascias d'aluminium**

J'estime que ce point doit être réglé en fonction du test de la personne raisonnable. Les témoignages de Mme Pigeon et de M. Pratt prouvent de façon prépondérante que les défauts sont apparus progressivement. Dans ce cas, le délai ne court pas à partir du moment où les bénéficiaires ont pris possession de leur résidence. Ce délai court à partir du moment où il est évident que les défauts affectent la valeur de la propriété selon le test de la personne ordinaire.

En l'occurrence, la preuve me convainc que les défauts sont apparus progressivement et les arguments me persuadent que l'entrepreneur a dérogé à ses obligations contractuelles.

**En conséquence**, le tribunal enjoint à l'entrepreneur de corriger les travaux conformément aux plans et devis techniques et en respectant les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **22.Charpente du balcon arrière**

L'explication donnée par l'inspecteur et la visite des lieux me convainquent que l'entrepreneur satisfait aux normes de construction.

**En conséquence**, l'arbitre rejette cette réclamation.

## **23.Garde-corps de l'escalier intérieur**

L'arbitre a pu constater la solidité du garde-corps. Cet élément de construction vise à protéger les occupants.

C'est une question de sécurité. Selon nos observations, le garde-corps ne joue pas la fonction à laquelle il est destinée. Il s'agit d'une exécution défectueuse du travail par l'entrepreneur. Il s'agit d'une malfaçon.

**En conséquence**, le tribunal enjoint à l'entrepreneur de corriger la situation de manière à ce que le garde-corps soit fixé de manière à lui faire jouer la fonction à laquelle il est destiné et conformément aux règles de l'art, aux normes de construction et à l'usage du marché.

#### **24. Bruit de plomberie**

La preuve indique que le bruit survient sporadiquement et d'une intensité variable. À mon avis, il ne s'agit pas d'un manquement au sens du Plan. Je suis d'accord avec l'opinion rendue par l'inspecteur.

**En conséquence**, l'arbitre rejette ce point de réclamation.

#### **B) Décision découlant du rapport de l'inspecteur daté du 27 février 2002**

##### *Preliminaire*

À la fin de la séance d'arbitrage du 30 janvier 2002, les parties sont convenues de poursuivre leur dialogue concernant la nature de certains travaux relevés par les bénéficiaires et constatés d'une façon ou d'une autre par l'entrepreneur ou l'inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec et l'inspecteur d'une firme indépendante.

L'inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec a déposé un rapport le 10 décembre 2001. Le 7 janvier 2002, Mme Carole Pigeon, bénéficiaire, s'adresse à la Régie du bâtiment du Québec et demande l'inspection électrique de la résidence. Les bénéficiaires transmettent ces informations à M. Beausoleil le 10 janvier 2002. L'Administrateur accepte d'inspecter le bâtiment à nouveau. Le 22 janvier 2002, les bénéficiaires transmettent au soussigné le rapport d'inspection de l'inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec ainsi que d'autres documents relatifs au dossier d'arbitrage.

Le rapport de l'inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec se lit comme suit :

**« AUDIENCE DU 30 JANVIER 2002  
DEVANT Me BERNARD LEFEBVRE**

**Carole Pigeon et Jean Pratt  
c.  
Le Groupe Développeur Enr.  
et  
La Garantie Qualité Habitation**

**1. PORTES À AJUSTER**

- Porte moustiquaire de la véranda n'ouvre plus du tout
- Un ajustement est requis à la porte mitoyenne maison/garage (voir #13, rapport Régie du bâtiment et INTÉRIEUR, 7.0 Portes rapport d'inspection de Monsieur A. Germain)
- Le cadrage de la porte mitoyenne maison/garage manque de clouage (voir#12, rapport Régie du bâtiment)
- PVC coupé trop court à toutes les portes extérieures
- Ajustement aux portes du garde-robes de la chambre, à l'étage. Avait été discuté avec M. Beausoleil lors de l'inspection (voir #21, rapport Régie du bâtiment).

**2. ESCALIER DU SOUS-SOL CRAQUE**

- Ce n'est pas seulement une marche qui craque (voir #1, rapport Régie du bâtiment et INTÉRIEUR, 5.0 Escaliers, rapport d'inspection de Monsieur A. Germain)

#### **4. URÉTHANE EXPOSÉ AU SOUS-SOL**

- La fondation doit être isolé R-12 et l'épaisseur de l'uréthane varie de 3/4" à 1 1/2", donc un mur de fondation a été oublié (voir #3, rapport Régie du bâtiment)

#### **8. COLONNES DE LA GALERIE ARRIÈRE**

- Hauteur des grands poteaux (colonnes) (voir #31, rapport Régie du bâtiment et EXTÉRIEUR, 4.0 Vérandas, Balcons, rapport d'inspection de Monsieur A. Germain)
- Lors d'une conversation téléphonique M. Bérardelli m'a indiqué qu'il m'expliquerait par écrit la raison pour laquelle les colonnes du balcon ne sont pas de la bonne hauteur mais il nous a jamais donné la raison dans sa lettre du 6 novembre 2001.
- On lui avait demandé de se rendre avec les plans à la compagnie Les Tournages du Nord. Le propriétaire m'a d'ailleurs indiqué qu'avec une commande de ce montant là, il serait venu sur place afin de passer la commande et à ce moment là il n'y aurait pas eu d'erreurs.

#### **9. VOLETS EXTÉRIEURS**

- Les volets n'ont pas été posés selon les plans et devis (voir plans, photos et devis) (voir #28, rapport Régie du bâtiment et EXTÉRIEUR, 3.0 Portes. Fenêtres et Garnitures, rapport d'inspection de Monsieur A Germain)

#### **10. LUMIÈRE AUTOUR DES PORTES INTÉRIEURES**

- (voir #23, rapport Régie du bâtiment et INTÉRIEUR, 7.0 Portes, rapport d'inspection de Monsieur A. Germain)

#### **12. BOÎTE À FLEURS EXTÉRIEURE**

- Tout comme le point **8. COLONNES DE LA GALERIE ARRIÈRE** du rapport d'inspection de La garantie Qualité Habitation, un extra d'environ \$6,000.00 nous a été facturé après que les travaux soit complétés, sans notre consentement, pour que les colonnes et ornements soient achetés chez Les Tournages du Nord inc. (voir lettre du 24 octobre 2001, fax du 26 mai 2000 et fax du 23 avril 2001 ainsi que la

facture de la compagnie Les Tournages du Nord inc.)

- La boîte à fleurs a été fabriquée ailleurs. Elle est de moins bonne qualité et nous n'avons jamais pu trouver de boîte à fleurs en plastique pour mettre à l'intérieur. De plus, elle a été installée sans trous d'égouttement. Chez Tournages du Nord elle était de très bonne qualité avec boîte en plastique incluse. À la fin de l'été 2001, M. Bérardelli m'a dit qu'il me trouverait la boîte en plastique de la bonne dimension, chose qu'il n'a jamais fait. La boîte à fleurs qu'ils ont installé était fabriquée avec des clous et les clous ce sont défaits durant le premier hiver (voir fax du 23 avril 2001). Nous n'avons d'ailleurs jamais mis de fleurs à l'intérieur car sans boîte de plastique c'est trop haut pour aller planter les fleurs une à une.

### **TÊTES DE FENÊTRE (oubliées)**

- (Voir lettre du 24 octobre 2001, fax du 26 mai 2000 et fax du 23 avril 2001). Elles ont craqué durant le premier hiver. De plus, on nous a facturé un montant de \$535.00 et contrairement à notre demande (fax du 26 mai 2000) elles ont été fabriquées ailleurs, de qualité inférieure.
- Avec le montant que nous avons payé pour des matériaux de qualité, il est normal d'avoir une installation impeccable par des gens compétents. Encore une fois, on lui avait demandé de rencontrer les gens de Tournages du Nord et il ne l'a pas fait.

### **15. COINS EN PINS**

- Ne sont pas posés comme l'option B, tel qu'indiqué dans la lettre du Groupe Développeur datée du 6 novembre 2001 ainsi que l'option C pour les coins de la tourelle (voir #29, rapport Régie du bâtiment et lettre du 24 octobre 2001 ainsi que le fax du 5 juin 2000).
- Si nous avons insisté pour avoir du Maibec de grade 1 lorsque nous avons signé le contrat, il était parfaitement logique que les coins aussi soient de la même qualité, de la même marque et teint en usine. D'ailleurs, une allocation de \$5,000.00 nous a été enlevée à la suite de ce changement.

### **16. JOINTS DE SILICONE**

- Salle d'eau
- Sortie de sècheuse
- Ventilateur de cuisinière (joint fait très grossièrement)

## **18. PORTE DE FACADE**

- Les côtés de porte ont été repeints à trois reprises, la dernière fois ils les ont peints lorsqu'il y avait de la neige et ils ont choisi de les changer de couleur sans notre approbation. De plus, les contours des portes et fenêtres devaient être en bois et non en aluminium selon le contrat signé. Le bouton de sonnette est mal localisé, habituellement il doit être positionné entre la porte et la fenêtre. Les gens ne trouvent jamais le bouton et sont obligés de frapper à la porte (voir #27, rapport Régie du bâtiment, voir lettre du 24 octobre 2001 et EXTÉRIEUR, 3.0 Portes. Fenêtres et Garnitures, rapport d'inspection de Monsieur A. Germain), (voir #26 #27 et #28 rapport Régie du bâtiment ainsi que photos, plans et devis. D'ailleurs, toute la finition de la maison est assez improvisée.
- La liste préétablie nous aurait ouvert les yeux... On ne nous a pas laissé la chance de visualiser les points importants déjà inscrit sur la liste (liste exhaustive). Nous aurions réalisé que la liste était un document important.

## **19. POTEAUX DE LA GALERIE ARRIÈRE PAS DROITS**

- Ce n'est pas seulement à une rampe que les barreaux ne sont pas de niveau, tel qu'indiqué dans le rapport de Qualité Habitation (EXTÉRIEUR, 4.0 Vérandas. balcons, rapport d'inspection de Monsieur A. Germain)

## **20. GOUTTIÈRES (malfaçon non apparente)**

- Elles ont été réparées ils ont "fardé le problème" et ça s'est remis à couler ensuite. Il n'a pas eu de pluie du tout l'été dernier. Les gouttières ne doivent pas retourner à l'avant du garage. De plus, les clous rouillent (voir #30, rapport Régie du bâtiment et lettre du 24 octobre 2001, fax du 24 octobre 2000, fax du 5 décembre 2000 et fax du 10 janvier 2001.
- Pourquoi nous dit-on que nous aurions dû suivre le règlement en dénonçant la situation par écrit à Qualité Habitation tel que l'article 6.4.2.3 et qu'on nous dit à Qualité Habitation que c'est normal de ne pas avoir signé la liste préétablie fourni par l'administrateur. Que fait-on de l'article 17 du règlement?

## **21. FASCIAS D'ALUMINIUM**

- Tout ce qui est aluminium, le "beam" aussi est mal capé, il y avait des ouvertures qui ont été

camouflées par des joints disgracieux. Coups de ciseaux au plafond dans le soffite. L'aluminium aurait dû être replié afin de camoufler les clous. Beaucoup de retailles, beaucoup de joints de silicone apparents qui s'ouvrent pouvant causer d'éventuelles infiltrations d'eau. Aluminium très coupant lorsqu'on aura à le laver. (voir EXTÉRIEUR, 3.0 Bordures de toit. rapport d'inspection de Monsieur A. Germain)

## **22. CHARPENTE DU BALCON ARRIÈRE**

- Les solives sous le balcon devraient être supportées par des étriers métalliques fixés à la maison (voir#34, rapport Régie du bâtiment) et le plancher de la véranda n'est pas adéquatement fixé à la fondation, il n'y a que quelques clous (voir #33, rapport Régie du bâtiment et STRUCTURE, 5.8 Porte-à-faux. rapport d'inspection de Monsieur A. Germain).
- Monsieur Beausoleil m'a indiqué lors de son inspection que le rapport de Monsieur Armand Germain ne valait pas grand chose, que ce n'était "pas fort comme rapport" et que ce qui était inscrit au sujet de la structure du balcon n'avait pas d'allure.

## **23. GARDE-CORPS DE L'ESCALIER INTÉRIEUR**

- Le printemps dernier, les barreaux de la rampe d'escalier à l'étage ce sont tous défait en même temps, car ils n'étaient pas collés et la rampe n'était pas bien solidifiée au mur. (voir#20, rapport Régie du bâtiment et INTÉRIEUR, 5,0 Escaliers, rapport d'inspection de Monsieur A. Germain)

## **24. BRUIT DE PLOMBERIE**

- Sifflement aigu lorsque la douche est en fonction. Selon l'inspecteur de la Régie du bâtiment et selon le plombier de Plomberie St-Jérôme, on nous a indiqué que ça pouvait être un "washer" ou de changer la cartouche qui est garantie (voir copie de facture Plomberie St-Jérôme pour la réparation du robinet qui coulait et Remarques générales D) rapport d'inspection de Monsieur A, Germain)
- Lorsque le plombier de Plomberie St-Jérôme est venu pour le robinet qui coulait, il m'a indiqué que ce n'était pas la meilleure installation. À ce moment là le bec bougeait un peu mais pas beaucoup, Nous ne voulions pas faire ouvrir la boîte du bain en ardoise pour une deuxième fois à ce moment là. Présentement, nous n'avons pas le choix car la situation s'est détériorée.

### **AUTRES POINTS**

- Crépis fissuré à deux endroits (voir EXTÉRIEUR, 4,18 Murs de fondation, rapport d'inspection de Monsieur A. Germain et voir #35, rapport Régie du bâtiment)
- Robinet de bain (bec) (voir #24, rapport Régie du bâtiment et fax du 23 avril 2001) »

M. Beausoleil procède à l'inspection de l'unité résidentielle des bénéficiaires le 20 février 2002. Le rapport d'inspection de M. Beausoleil du 27 février 2002 se lit comme suit :

### **« LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION**

#### **RAPPORT D'INSPECTION**

**DATE** : **Le 27 février 2002**

**CLIENTS** : **Monsieur Jean Pratt  
Madame Carole Pigeon  
1042, Val de Loire  
Saint-Adolphe d'Howard (Québec)  
JOT 2B0  
(Certifié LC 035 343 328)**

**ENTREPRENEUR: 2325-1010 Québec inc.  
164, du Collège  
Saint-Adolphe d'Howard (Québec)  
JOT 2B0  
(Certifié LC 035 343 329)**

**DOSSIER : 4894**

---

Monsieur,

Pour faire suite à la demande de Madame Carole Pigeon et Monsieur Jean Pratt, nous avons procédé le 20 février 2002 à l'inspection de l'unité résidentielle sise au 1042, Val-de-Loire à St- Adolphe D'Howard.

Les parties concernées furent convoquées au préalable le 18 février 2002.

Outre le soussigné, étaient présents Madame Carole Pigeon et Monsieur Jean Pratt ci-après appelés les propriétaires ainsi que Monsieur Sylvain Légaré représentant "**2325-1010 Québec inc.**" ci-après appelé l'entrepreneur.

Lors de notre inspection, le propriétaire et l'entrepreneur "2325-1010 Québec inc." se sont entendus à l'effet que ce dernier procédera aux travaux ci-dessous mentionnés aux points 1 et 2 dans les délais mentionnés à leur suite respective.

Par conséquent, La garantie Qualité-Habitation n'a pas à statuer sur ces points dans l'immédiat. Cependant, si l'entrepreneur ne donne pas suite ou ne donne suite qu'en partie à ses engagements dans le délai ci-dessus mentionné, La garantie Qualité-Habitation statuera sur ces points dans le cadre du texte de garantie.

### **1. AVIS DE DÉFECTUOSITÉ DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT**

Les propriétaires et l'entrepreneur se sont entendus à l'effet que ce dernier s'assurera des correctifs demandés à l'avis de défectuosité de la Régie du Bâtiment daté du 10 décembre 2001 et adressé à *Plomberie Denis Trempe inc.* ainsi que l'avis de défectuosité daté du 5 février 2002 et adressé à *140395 Canada inc « Electrotect »* et ce dans les 30 jours suivant la présente inspection, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

### **2. URÉTHANE AU SOUS-SOL**

Les propriétaires et l'entrepreneur se sont entendus à l'effet que ce dernier ajoutera de l'isolant en natte à l'endroit où l'isolant d'uréthane est exposé et ce jusqu'à deux pieds sous le niveau du sol extérieur tel que requis au règlement sur l'économie d'énergie et recouvrira l'isolant à l'aide d'un revêtement de gypse sur toute la hauteur du mur de fondation afin de protéger l'isolant, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

**En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur "2325-1010 Québec inc." devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés aux points 3 et 4 dans un délai de trente (30) jours consécutifs suivant la décision de l'arbitrage. Le délai précité exclu s'il y a lieu, les congés fériés chômés.**

### **3. PORTES À AJUSTER**

À la demande des propriétaires, nous définissons en référence au rapport d'inspection daté du 4 décembre 2001 les portes visées par ce point et qui nécessitent un ajustement soit:

- Porte extérieure de la salle à manger;
- Porte extérieure de la cuisine;
- Porte extérieure entre le salon et la véranda;

- Porte moustiquaire de la véranda.

#### **4. POTEAUX DE LA GALERIE ARRIÈRE PAS DROITS**

Le point ci-dessus décrit est en référence au point 19 du rapport d'inspection daté du 4 décembre 2001 pour lequel des informations supplémentaires ont été soulevées au cours de l'audition d'arbitrage qui a eu lieu en date du 30 janvier 2002.

En effet, les propriétaires nous ont mentionné que l'entrepreneur avait suite à la prise de possession démantelé les garde-corps extérieurs afin d'assurer une fixation adéquate et ce suite à une déficience du garde-corps latéral gauche, information qui nous a été confirmée par l'entrepreneur au moment de l'audition.

Compte tenu des nouvelles précisions mentionnées précédemment, il est évident que les propriétaires n'étaient pas en mesure de déceler la situation à la prise de possession. Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis afin de s'assurer que les garde-corps soient de niveau, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

**En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur "2325-1010 Québec inc." devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés aux points 5 à 8 dans un délai de trente (30) jours consécutifs suivant la décision de l'arbitrage. Le délai précité exclu s'il y a lieu, les congés fériés chômés.**

#### **5. FIXATION DES SOLIVES AU BALCON ARRIÈRE**

Les propriétaires mentionnent que les solives du balcon ne sont pas supportées par des étriers.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation au niveau du balcon et de la véranda.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

#### **6. BEC VERSEUR DE LA BAIGNOIRE À L'ÉTAGE**

Les propriétaires mentionnent que le bec verseur de la baignoire à l'étage est instable.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

#### **7. FISSURE AU MUR DE FONDATION ARRIÈRE**

Les propriétaires mentionnent qu'il s'est formé une fissure au mur de fondation arrière.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

#### **8. ANCORAGE DE LA STRUCTURE DE LA VÉRANDA**

Les propriétaires mentionnent que le rapport de Monsieur St-Germain fait état que la structure de la véranda n'est fixée qu'aux fourrures de bois du revêtement mural. Le rapport de Monsieur Georges Rivest soulève le fait que le plancher de la véranda n'est pas fixé adéquatement à la fondation.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 13 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, nous avons tenté de vérifier le type d'ancrage de la structure de la véranda. Toutefois, il est impossible de déterminer le type d'ancrage utilisé compte tenu que ceux-ci sont localisés sous les solives formant le support de plancher de ladite véranda.

Compte tenu que la situation portée à notre attention relève de la sécurité des occupants, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et s'assurer que l'ancrage de ladite structure à la maison soit conforme aux règles de l'art. Ce dernier devra nous fournir une confirmation de la conformité de la situation.

**EN VERTU DU TEXTE DE GARANTIE, LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION NE PEUT RECONNAÎTRE LES POINTS SUIVANTS POUR LES RAISONS DONNÉES À LEUR SUITE RESPECTIVE :**

#### **9. MUR ENTRE LE SOUS-SOL ET LE GARAGE**

Les propriétaires mentionnent que le mur entre le sous-sol et le garage devrait être isolé. Ils mentionnent également que les tiges de coffrage

du coté intérieur dudit mur devraient être coupées.

Ces situations ont été dénoncées à La garantie Qualité Habitation 16 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le mur entre le sous-sol et le garage était isolé sur les premier deux pieds dans la partie avant ce qui est conforme au règlement sur l'économie d'énergie. Nous avons également constaté que les tiges de coffrage sur ce mur n'étaient pas coupées.

En premier lieu, concernant l'isolation dudit mur, la situation constatée est conforme aux normes.

En second lieu, concernant les tiges de coffrage, compte tenu que cette situation a été dénoncée 16 mois suivant la réception du bâtiment, La garantie Qualité Habitation n'est pas en mesure d'intervenir dans le cadre d'une malfaçon, les délais pour une telle demande étant expirés.

#### **10. DEUX TÊTES DE FENÊTRES FISSURÉES**

Les propriétaires mentionnent que deux garnitures de bois au-dessus de deux fenêtres en façade ont fendu.

Ces situations ont été dénoncées à La garantie Qualité Habitation 13 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation dénoncée précédemment.

Cette situation est considérée comme une malfaçon par La garantie Qualité Habitation.

Compte tenu que cette situation a été dénoncée 13 mois suivant la réception du bâtiment, La garantie Qualité Habitation n'est pas en mesure d'intervenir dans le cadre d'une malfaçon, les délais pour une telle demande étant expirés.

#### **11. VOLETS EXTÉRIEURS AUX FENÊTRES**

Les propriétaires mentionnent que les volets aux fenêtres ne sont pas installés tel que les plans.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 13 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, la situation constatée est conforme au plan et par conséquent n'est pas une malfaçon.

## **12. SUPPORT DANS LA STRUCTURE**

En référence au rapport de Monsieur Georges Rivest du 10 décembre 2001 au point 4, l'inspecteur mentionne que le support dans la structure près de l'escalier n'est pas continu.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 16 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que l'élément décrit dans le dit rapport sous l'appellation «support» n'a aucun rôle structural et la situation constatée n'est pas une malfaçon.

Par conséquent, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

## **13. BOUCHE D'AIR FRAIS DE L'ÉCHANGEUR D'AIR**

Le point ci-dessus mentionné a été abandonné par les propriétaires au moment de l'inspection.

Par conséquent, La garantie Qualité Habitation n'a plus à intervenir sur ce point dans le cadre de son mandat.

## **14. CADRE ET PORTE ENTRE LA MAISON ET LE GARAGE**

Les propriétaires mentionnent que le cadre de la porte entre le garage et la maison a décollé et que la porte a besoin d'être ajustée.

Ces situations ont été dénoncées à La garantie Qualité Habitation 13 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que la moulure de finition autour du cadrage de la porte entre la maison et le garage du côté intérieur s'était quelque peu décollée. Nous avons également constaté qu'il fallait exercer une pression sur la porte afin de lui permettre de s'enclencher.

Les situations constatées relève de l'entretien normal du bâtiment et par conséquent non protégées par La garantie Qualité Habitation.

## **15. PORTE PIÉTONNIÈRE DU GARAGE**

Les propriétaires mentionnent que la porte piétonnière du garage avait besoin d'ajustement.

Cette situation a été dénoncée à la garantie Qualité Habitation 17 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, nous avons constaté qu'un léger ajustement de la plaque de gâche était nécessaire.

La situation constatée relève de l'entretien normal du bâtiment et par conséquent non protégée par la garantie Qualité Habitation.

**16. AFFAISSEMENT DU PIANCHER AU-DESSUS DE LA PORTE DE LA CHAMBRE A FOURNAISE**

Les propriétaires mentionnent que le rapport de Monsieur Georges Rivest soulève un affaissement du plancher au-dessus de la porte de la chambre à fournaise.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 15 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le linteau au-dessus de la porte de la chambre à fournaise n'appuyait que sur un côté des poteaux de chaque côté de ladite porte. Nous n'avons constaté aucun affaissement du plancher au-dessus et le fait que le linteau ne s'appuie pas en totalité sur les poteaux démontre qu'aucune charge particulière n'est exercée sur ledit linteau.

Cette situation aurait pu être considérée comme une malfaçon par La garantie Qualité Habitation.

Compte tenu que cette situation a été dénoncée 15 mois suivant la réception du bâtiment, La garantie Qualité Habitation n'est pas en mesure d'intervenir dans le cadre d'une malfaçon, les délais pour une telle demande étant expirés.

**17. AFFAISSEMENT AU-DESSUS DE LA PORTE EXTÉRIEURE DE LA SALLE À MANGER**

Les propriétaires mentionnent que le rapport de Monsieur Georges Rivest soulève un affaissement au-dessus de la porte de la salle à manger.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 15 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, nous avons constaté une légère déflexion au cadrage au-dessus de la porte de la salle à manger du côté extérieur.

Aucune fissure au revêtement de gypse n'a été constatée.

Cette situation aurait pu être considérée comme une malfaçon par La garantie Qualité Habitation.

Compte tenu que cette situation a été dénoncée 15 mois suivant la réception du bâtiment, La garantie Qualité Habitation n'est pas en mesure d'intervenir dans le cadre d'une malfaçon, les délais pour une telle demande étant expirés.

#### **18. PORTES DU GARDE-ROBE DE LA CHAMBRE À COUCHER NO. 2**

Les propriétaires mentionnent que les portes pliantes du garde-robe de la chambre à coucher ne sont pas suffisamment larges pour l'ouverture.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 13 mois suivant la prise de possession.

Compte tenu que cette situation était décelable lors de la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, il aurait fallu, pour être considérée par La garantie Qualité Habitation, qu'elle soit dénoncée à la prise de possession.

Par conséquent, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître celle-ci dans le cadre de son mandat.

#### **19. BOUTON DE LA SONNETTE.**

Les propriétaires mentionnent que le rapport de Monsieur Georges Rivest indique que le bouton de la sonnette est mal localisé.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 15 mois suivant la prise de possession.

Nous avons constaté que le bouton de la sonnette est localisé à la gauche du cadre de la porte d'entrée et ne consiste pas en une malfaçon.

Lors de notre inspection, la situation constatée est conforme et par conséquent n'est pas une malfaçon.

#### **20. RECOUVREMENT DE VINYLE DES CADRES DES PORTES ET FENÊTRES**

Les propriétaires mentionnent que les recouvrements de vinyle des cadres des portes et fenêtres extérieures sont espacées à la jonction

des éléments horizontaux et verticaux. Ils nous mentionnent que l'eau peut s'y infiltrer.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 16 mois suivant la prise de possession.

Cette situation aurait pu être considérée comme une malfaçon par La garantie Qualité Habitation.

Compte tenu que cette situation a été dénoncée 16 mois suivant la réception du bâtiment, La garantie Qualité Habitation n'est pas en mesure d'intervenir dans le cadre d'une malfaçon, les délais pour une telle demande étant expirés.

## **21. FIXATION D'UNE LUMIÈRE ENCASTRÉE AU-DESSUS DU MODULE MICRO-ONDE**

Les propriétaires mentionnent que la fixture encastrée au-dessus du module du micro-onde est mal fixée.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 17 mois suivant la prise de possession.

Cette situation aurait pu être considérée comme une malfaçon par La garantie Qualité Habitation.

Compte tenu que cette situation a été dénoncée 17 mois suivant la réception du bâtiment, La garantie Qualité Habitation n'est pas en mesure d'intervenir dans le cadre d'une malfaçon, les délais pour une telle demande étant expirés.

## **22. AFFAISSEMENT AU-DESSUS PORTE PATIO DU SALON**

Les propriétaires mentionnent que le rapport de Monsieur Georges Rivest fait état qu'il y a un affaissement de  $\frac{1}{4}$  de pouce au-dessus de la porte patio du salon.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 15 mois suivant la prise de possession.

Aucune fissure au revêtement de gypse ni dans les verres de la porte n'ont été constatées. La situation constatée nous apparaît d'ordre esthétique et n'affecte en rien le fonctionnement de la porte patio.

Compte tenu que cette situation a été dénoncée 17 mois suivant la réception du bâtiment, La garantie Qualité Habitation n'est pas en mesure d'intervenir dans le cadre d'une malfaçon, les délais pour une telle demande étant expirés.

### **23. MAIN-COURANTE DE L'ESCALIER MENANT À L'ÉTAGE**

Les propriétaires mentionnent que le rapport de Monsieur Georges Rivest indique que la main-courante de l'escalier menant à l'étage doit être localisée devant toutes les marches.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 15 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que la main-courante de l'escalier menant à l'étage était interrompue aux marches d'angles.

La situation constatée est conforme à l'usage courant du marché.

Compte tenu que cette situation a été dénoncée 17 mois suivant la réception du bâtiment, La garantie Qualité Habitation n'est pas en mesure d'intervenir dans le cadre d'une malfaçon, les délais pour une telle demande étant expirés.

**Le point ci-dessous décrit a été dénoncé au moment de la présente inspection.**

### **24. ISOLATION DES FENÊTRES**

Les propriétaires mentionnent que le pourtour des fenêtres n'est pas isolé sur sa pleine profondeur.

Cette situation a été dénoncée à La garantie Qualité Habitation 17 mois suivant la prise de possession.

Lors de notre inspection, la situation constatée est conforme et par conséquent n'est pas une malfaçon.

Le présent rapport est respectueusement soumis aux parties dans le cadre de la garantie Maison neuve de La garantie Qualité Habitation à Anjou le 27<sup>e</sup> jour du mois de février 2002.

Sylvain Beausoleil  
Inspecteur-conciliateur »

Le 14 mars 2002, les parties au dossier soumettent leur litige à l'arbitrage du soussigné et prolongent par le fait même le mandat du tribunal.

Le 2 avril 2002, les bénéficiaires transmettent au soussigné les points en litige découlant du rapport du 27 février 2002.

Nous reproduisons intégralement le document déposé par les bénéficiaires qui nous permet d'identifier les points en litige.

**« Carole Pigeon et Jean Pratt  
c.  
Le Groupe Développeur Enr.  
et  
La Garantie Qualité Habitation**

**ARGUMENTS SUITE AU RAPPORT  
D'INSPECTION DE M. BEAUSOLEIL  
DATÉ DU 27 FEVRIER 2002**

**3. PORTES À AJUSTER**

- Lors de la deuxième inspection, nous avons insisté pour spécifier les portes à ajuster pour qu'il n'y ait pas d'oubli. Sur le dernier rapport daté du 27 février 2002 M. Beausoleil a oublié la porte de côté du garage qui avait été acceptée dans le premier rapport daté du 4 décembre 2001. (voir point **15. PORTE PIETONNIERE DU GARAGE** du dernier rapport d'inspection daté du 27 février 2002 à ce point elle n'est pas acceptée.)

**4. POTEAUX DE LA GALERIE A RRIÈRE PAS DROITS**

- À ce point, M. Beausoleil semble montrer qu'il est de bonne foi mais l'entrepreneur a tellement fait d'erreurs à répétition que nous ne voulons plus qu'il répare quoi que ce soit. Nous demandons donc, que les correctifs nécessaires soit fait par la compagnie qui a fourni le matériel, c'est à dire les Tournages du Nord afin que le tout soit conforme.

**9. MUR ENTRE LE SOUS-SOL ET LE GARAGE**

- Concernant les tiges de coffrage, la situation avait été indiquée par l'inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec. La raison pour laquelle ce fut dénoncé à La garantie Qualité Habitation 16 mois plus tard est dû

au fait que nous ne connaissons pas la réglementation à ce sujet et effectivement nous ne l'aurions pas vu à la réception de la maison (si réception au sens du plan il y a eu).

#### 10. DEUX TÊTES DE FENÊTRES FISSURÉES

- Cette situation avait été oubliée dans le premier rapport d'inspection de M. Beausoleil, daté du 4 décembre 2001. Au départ, il avait été spécifié dans notre fax du 26 mai 2000 de les commander à la compagnie Les Tournages du Nord Inc. en précisant dans le fax. que: "Comme ça, je serais certaine d'avoir exactement ce que j'ai vu". De plus dans ce même fax, nous avons indiqué à M. Bérardelli de ne pas hésiter à communiquer avec nous s'il avait des questions supplémentaires, chose qu'il ne faisait jamais. D'ailleurs, il avait fallu se battre encore une fois à ce sujet car en plus de faire fabriquer les têtes de fenêtres et la boîte à fleurs ailleurs sans notre consentement et de moins bonne qualité, lorsque nous avons reçu ces têtes de fenêtres, contrairement à ce que nous lui avions demandé, elles étaient peintes avec de la peinture lustrée bleu au lieu de teint crème en usine comme tout le reste des produits de Tournages du Nord. Elles avaient des clefs de voûte et nous lui avons indiqué que nous n'en voulions pas. Par la suite, de la **teinture** matte a été appliquée par-dessus la peinture lustrée. Nous aurions été certains d'avoir des produits de qualité si M. Bérardelli aurait suivi nos recommandations. (Voir lettre du 24 octobre 2001 et fax du 23 avril 2001 et revoir le document **AUDIENCE DU 30 JANVIER 2002 DEVANT ME BERNARD LEFEBVRE.**)

#### 11. VOLETS EXTÉRIEURS AUX FENÊTRES

- Une fois de plus, si on nous avait fait signer la liste préétablie d'éléments à vérifier, nous l'aurions indiqué en faisant le tour complet de la maison. Lors de l'audience, M. Beausoleil n'a pas voulu que l'on dépose de photos comme pièces justificatives. Non conforme au plan car le volet n'est pas "**vissé**" directement sur le Maibec et non conforme au devis car il ne devait pas y avoir d'aluminium sauf soffites et fascias. (Voir plan, photos et devis. De plus, voir # 28, rapport Régie du bâtiment et EXTÉRIEUR, 3.0 Portes, Fenêtres et

Garnitures. rapport d'inspection de M. A. Germain.)

## **12. SUPPORT DANS LA STRUCTURE**

- Selon M. Beausoleil, cette situation a été dénoncée 16 mois plus tard. Effectivement que la dénonciation a été faite suite à la visite de l'inspecteur de la Régie du bâtiment car nous ne connaissons pas assez la construction pour être capable de s'apercevoir de ce point.

## **14. CADRE ET PORTE ENTRE LA MAISON ET LE GARAGE**

- Au sujet de cette porte entre la maison et le garage (qui a empiré avec le temps) si le contracteur avait été de bonne foi et nous avait fait signer le fameux document dont il avait d'ailleurs obligation de remettre à l'administrateur (voir obligations de l'entrepreneur accrédité dans le site de Qualité Habitation). Il aurait été tellement plus simple pour nous et pour lui-même de voir à tous ces points. D'ailleurs était indiqué sur la liste d'éléments à vérifier dans (portes état et fonctionnement). (Voir les rapports des 2 inspecteurs.

## **15. PORTE PIÉTONNIÈRE DU GARAGE (PORTE DE CÔTÉ DU GARAGE)**

- Avait été accepté par M. Beausoleil au point 1 dans le premier rapport d'inspection, daté du 4 décembre 2001.

## **16. AFFAISSEMENT DU PIANCHER AU-DESSUS DE LA PORTE DE LA CHAMBRE A FOURNAISE**

- Encore une fois nous ne connaissons pas assez bien ces détails de construction pour être capable de s'apercevoir nous même de cette malfaçon.

## **17. AFFAISSEMENT AU-DESSUS DE LA PORTE EXTÉRIÈRE DE LA SALLE A MANGER**

- Bien sûr, un affaissement ne peut pas être visible au tout début.

## **18. PORTES DU GARDE-ROBES DE LA CHAMBRE À COUCHER NO.2**

- Il aurait été facile de l'indiquer en remplissant la liste d'éléments à vérifier.

## 19. BOUTON DE SONNETTE

- Si nous avons eu un entrepreneur responsable, consciencieux et en qui on peut faire confiance, tout au long de la construction ces erreurs de négligence ne se seraient pas produites. Ils ont installé la porte et n'ont pas pris soin de voir à ce que la sonnette soit entre la porte et la fenêtre et non pas cachée à l'arrière du contour de porte.

## 20. RECOUVREMENT DE VINYLE DES CADRES DES PORTES ET FENETRES

- Effectivement que nous venons tout juste de dénoncer cette situation car le problème vient tout juste d'apparaître. Les joints de silicone à la jonction des éléments horizontaux et verticaux se sont ouverts avec le soleil et les intempéries. Selon l'entrepreneur qui a fait l'installation des portes et fenêtres, le cadrage est fabriqué de pvc de mauvaise qualité et qu'avec le soleil, une ouverture laissant voir le bois à l'intérieur est apparue, donc un risque d'infiltration d'eau. Ce problème est de la responsabilité de l'entrepreneur. Le distributeur de fenêtre de la compagnie Portes et fenêtres Laurentienne m'a indiqué lors d'une conversation téléphonique que si le contracteur l'informerait de ces malfaçons qu'il en aviserait les gens de la compagnie de portes pour qu'ils viennent prendre connaissance des problèmes.

## 21. FIXATION D'UNE LUMIÈRE ENCASTRÉE AU-DESSUS DU MODULE MICRO-ONDE

- Vient tout juste de se produire

## 22. AFFAISSEMENT AU-DESSUS DE LA PORTE PATIO DU SALON

- Effectivement que la situation a été dénoncée plus tard. Un affaissement ne peut pas être visible lorsque la maison est neuve. M. Beausoleil indique dans son rapport que la situation constatée lui apparaît d'ordre esthétique. Nous avons pris l'initiative de faire venir le technicien des portes et fenêtres de la compagnie Élite. Le technicien a tout de suite constaté qu'il y avait des correctifs à apporter. Il est donc de la responsabilité du contracteur de faire le suivi afin de voir à ce que la compagnie refasse les correctifs dans les règles de l'art...

### 23. MAIN-COURANTE DE L'ESCALIER MENANT À L'ÉTAGE

- Selon l'inspecteur de la Régie du bâtiment c'est une question de sécurité...

### 24. ISOLATION DES FENÊTRES

- Par temps froid, il se forme de la glace à l'intérieur des fenêtres. Selon l'inspecteur de la Régie du bâtiment, selon les gens qui ont installé les portes et fenêtres et selon des fabricants de fenêtres il doit y avoir de l'isolation tout le tour des fenêtres, de l'intérieur jusqu'à la fenêtre. Suite aux directives de l'inspecteur de la Régie du bâtiment nous avons enlevé plusieurs cadrages de fenêtres pour s'apercevoir qu'il manque d'isolation. Il est bien évident que ce n'était pas facile pour nous de s'apercevoir de cette malfaçon. »

Les règles et les principes utilisés par l'arbitre aux fins de trancher les litiges découlant du rapport du 4 décembre 2001 s'appliquent en l'espèce. Il n'y a donc pas lieu de les répéter. **Par conséquent**, les motifs de mes décisions sont exposés brièvement.

### 3. Porte à ajuster

La porte est en état de servir à l'usage auquel on la destine et satisfait les règles de l'usage courant du marché et aux normes de construction.

**En conséquence**, l'arbitre rejette cette réclamation.

### 4. Poteau de la galerie arrière pas droit

Les bénéficiaires demandent de confier les travaux de correction à un autre entrepreneur.

Malgré les déboires encourus par les bénéficiaires, le tribunal ne peut en l'espèce enjoindre à l'Administrateur de confier les travaux à un autre entrepreneur que celui qui a construit l'unité résidentielle des bénéficiaires.

**En conséquence**, l'arbitre rejette ce point de réclamation.

### **9. Mur entre le sous-sol et le garage**

En tout respect pour l'opinion contraire, j'estime que le champ d'application du Plan ne couvre pas cet élément de litige sous aucun rapport.

**En conséquence**, l'arbitre rejette ce point de réclamation.

### **10. Deux têtes de fenêtre fissurées**

Contrairement à la preuve relative aux boîtes à fleurs, j'estime qu'il y a manquement de l'entrepreneur en ce que les fissures ne dérogent pas seulement à l'esthétique mais aux règles de l'art.

**En conséquence**, le tribunal enjoint à l'entrepreneur d'effectuer les travaux conformément à la demande des bénéficiaires.

## **11. Volets extérieurs aux fenêtres**

L'inspection des lieux a démontré que les volets extérieurs aux fenêtres ont été fixés au revêtement mural à l'aide de clous qui ne peuvent pas faire en sorte que les volets puissent être utilisés à l'usage auquel ils sont destinés.

Nous pouvons conclure de nos observations que les volets en question ne peuvent résister à un vent d'une intensité courante. Cette particularité dictait à l'entrepreneur les matériaux pertinents à rendre justement ces volets propres à l'usage auquel ils sont destinés.

**En conséquence**, le tribunal enjoint à l'entrepreneur de fixer les volets conformément aux règles de l'art.

## **12. Support dans la structure**

À mon avis, cette réclamation doit être rejetée en raison du fait que le support en question ne joue aucun rôle structural et la situation constatée n'est pas une malfaçon.

**En conséquence**, le tribunal rejette cette réclamation.

## **14. Cadre et porte entre la maison et le garage**

Cette question a été réglée au cours de l'arbitrage du 14 mai 2002.

### **15. Porte piétonnière du garage**

En tout respect pour l'opinion contraire, j'estime que la porte en question ne comporte aucun manquement et **en conséquence**, l'arbitre rejette cette réclamation.

### **16. Affaissement du plancher au-dessus de la porte de la chambre à fournaise**

Nos observations concordent avec les constatations de l'inspecteur Beausoleil. Au sens des normes architecturales et de la mécanique des bâtiments, nous ne pouvons pas assimiler la différence de niveau du linteau de la porte de la chambre à fournaise à un manquement au sens du Plan.

**En conséquence**, le tribunal rejette cette réclamation.

### **17. Affaissement au-dessus de la porte extérieure de la salle à manger**

Constatons l'existence d'un manquement assimilable à une malfaçon. Compte tenu de la progression du manquement, le tribunal conclut que les bénéficiaires ont dénoncé ce manquement dans le délais indiqués au Plan.

**En conséquence**, le tribunal accueille cet élément de réclamation et enjoint à l'entrepreneur d'effectuer les corrections conformément aux plans, aux règles de l'art et à l'usage du marché.

### **18. Porte du garde-robe de la chambre à coucher n° 2**

À notre avis, un simple ajustement permettrait de corriger la situation et de rendre le tout esthétique.

**En conséquence**, le tribunal rejette cet élément de réclamation.

### **19. Bouton de sonnette**

Il est évident que le bouton de sonnette de la porte d'entrée a été installé à un endroit qui sort de l'ordinaire.

Malgré cette constatation, le tribunal ne peut pas inclure cette réclamation dans le champ d'application du Plan, car il s'agit d'une question de nature esthétique malgré que l'usage auquel est destinée le bouton de sonnette ne rende pas la chose très pratique.

**En conséquence**, le tribunal rejette cette réclamation.

### **20. Recouvrement de vinyle des cadres des portes et fenêtres**

De toute évidence, l'ouvrage a été mal fait. J'estime que les bénéficiaires ont dénoncé le manquement dans les délais prescrits.

**En conséquence**, le tribunal enjoint à l'entrepreneur de corriger la situation conformément aux règles de l'art, aux plans et devis techniques et selon l'usage du marché.

### **21. Fixation d'une lumière encastrée au-dessus du module micro-ondes**

Nous avons constaté que le support de la lampe n'est pas fixé au plafond de façon continue.

L'inspecteur assimile ce manquement à une malfaçon mais rejette la réclamation pour cause de prescription.

À mon avis, les bénéficiaires ont dénoncé cette situation dans le délai prescrits par le Plan.

**En conséquence**, l'arbitre enjoint à l'entrepreneur de réparer le manquement conformément aux règles de l'art.

### **22. Affaissement au-dessus de la porte-patio du salon**

En tout respect pour l'opinion contraire, je suis d'avis que la situation constatée nous apparaît d'ordre esthétique et n'affecte en rien le fonctionnement de la porte-patio.

**En conséquence**, le tribunal rejette cette réclamation.

### **23. Main courante de l'escalier menant à l'étage**

À notre avis, la situation est conforme à l'usage courant du marché et ne met pas en cause la sécurité de toute personne ordinaire qui emprunte l'escalier en question.

**En conséquence**, le tribunal rejette cette réclamation.

### **24. Isolation des fenêtres**

La preuve indique la formation de givre à l'intérieur des fenêtres. Ce manquement est de nature progressive. Il s'agit d'un manquement assimilable à une malfaçon.

Ce manquement a été dénoncé dans le délai indiqué au Plan.

**En conséquence**, le tribunal enjoint à l'entrepreneur de rendre les fenêtres conformes à l'usage auquel elles sont destinées selon les règles de l'art, les normes de construction et l'usage du marché.

### **C) En résumé**

Voici les réclamations accueillies par le tribunal.

En rapport avec le document du 4 décembre 2000 : Points 10, 15, 16, 19, 20, 21, 23.

En rapport avec le document du 2 avril 2002 émanant des  
bénéficiaires : Points 10, 11, 17, 20, 21, 24.

Ainsi fait à Montréal le 14 juin 2002,

Me Bernard Lefebvre