

<p align="center"><b>ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (décret 841-98 du 17 juin 1998)</b></p> <p align="center">Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)</p>	
ENTRE :	
<b>Emad Elturaby et Heind Chabarekh</b>	
(ci-après les « bénéficiaires »)	
ET :	
<b>Le Groupe Platinum Construction inc.</b>	
(ci-après l'« entrepreneur »)	
ET :	
<b>La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.</b>	
(ci-après l'« administrateur »)	
N° dossier de La garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 056102	
<b>SENTENCE ARBITRALE</b>	
Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M. Emad Elturaby
Pour l'entrepreneur :	M. Lucien Ouellet

Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Robert Guertin
Date d'audience :	1 <sup>er</sup> septembre 2004
Lieu d'audience :	Laval
Date de la sentence :	1 <sup>er</sup> octobre 2004

### **INTRODUCTION**

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.

[2] À la suite d'une demande de réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 20 avril 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant 46 points.

[3] Après avoir pris connaissance de la décision de l'administrateur, les bénéficiaires, en date du 4 mai 2004, ont fait une demande d'arbitrage concernant les points suivants du rapport d'inspection :

- Ⓟ Point 1 : ..Embouts de finition pour les tablettes des garde-robes et .....garde-manger
- Ⓟ Point 4 : ..Interstice entre le revêtement de briques et le soffite au-dessus de .....la porte avant
- Ⓟ Point 7 : ..Porte de garage à ajuster
- Ⓟ Point 8 : ..Peinture absente au plafond, au-dessus de l'armoire de cuisine .....centrale
- Ⓟ Point 9 : ..Fissures à la dalle de plancher du sous-sol
- Ⓟ Point 10 : Finis de peinture et boiseries de finition égratignés et légèrement .....bosselés
- Ⓟ Point 11 : Muret de soutènement du terrain arrière

- P Point 12 : Nivellement de la cour arrière
- P Point 13 : Craquement des planchers du rez-de-chaussée et du plancher .....flottant de l'étage
- P Point 16 : Système de ventilation inadéquat
- P Point 17 : Taches, trous, clous et manque de vernis à l'escalier menant à .....l'étage
- P Point 30 : Pentures tachées de peinture
- P Point 41 : Plomberie à compléter
- P Point 43 : Espacement au pourtour des fenêtres extérieures
- P Point 44 : Condensation excessive aux fenêtres
- P Point 45 : Plancher de bois franc à niveler
- P Point 46 : Interstices au bas du mur de briques (chantepleurs)

[4] En cours d'enquête, M. Michel Hamel, conciliateur pour l'administrateur, a témoigné.

### **DÉCISION ET MOTIFS**

**Point 1 : Embouts de finition pour les tablettes des garde-robes et garde-manger**

**Point 4 : Interstice entre le revêtement de briques et le soffite au-dessus de la porte avant**

**Point 7 : Porte de garage à ajuster**

**Point 8 : Peinture absente au plafond, au-dessus de l'armoire de cuisine centrale**

[5] L'administrateur, dans son rapport d'inspection du 20 avril 2004, a favorablement accueilli les réclamations des bénéficiaires relativement aux points ci-devant mentionnés.

[6] Le soussigné n'a donc pas juridiction sur ces points. Si les bénéficiaires ne sont pas satisfaits des réparations effectuées par l'entrepreneur à la suite du rapport

d'inspection, ils devront présenter une autre réclamation à l'administrateur, lequel produira un rapport d'inspection supplémentaire.

**Point 9 : Fissures à la dalle de plancher du sous-sol**

[7] Suite à la visite des lieux et à la preuve recueillie, le soussigné est d'avis qu'il s'agit ici de fissures qui résultent du comportement normal du béton lors du séchage.

[8] Certes, il existe une longue fissure traversant presque entièrement la dalle; elle a été réparée par l'entrepreneur, et le soussigné n'a aperçu aucune dénivellation ni d'un côté ni de l'autre de celle-ci. Les autres fissures (capillaires) n'ont pas fait l'objet de réparation, leur largeur étant minime.

[9] L'article 12.2° du plan de garantie se lit comme suit :

**12.** Sont exclus de la garantie:

[...]

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

[10] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est rejetée.

**Point 10 : Finis de peinture et boiseries de finition égratignés et légèrement bosselés**

[11] En cours d'enquête, les parties ont conclu l'entente suivante :

Relativement au point 10 du rapport d'inspection, les parties conviennent :

- i) que l'entrepreneur effectuera les correctifs de plâtrage et de sablage au niveau des têtes de vis et des retraits (environ 15);
- ii) que l'entrepreneur fournira de plus aux bénéficiaires 4 litres de peinture de la même teinte que le fini existant.

**Point 11 : Muret de soutènement du terrain arrière**

**Point 12 : Nivellement de la cour arrière**

[12] La visite des lieux a démontré qu'il s'agit d'un mur de soutènement situé à l'arrière de la propriété et complètement à l'extrémité du terrain. Comme le terrain des bénéficiaires est plus élevé que celui du voisin arrière, l'égouttement des eaux de surface s'effectue chez ce dernier.

[13] Cette situation ne constitue aucun danger pour l'habitation des bénéficiaires.

[14] Le nivellement demandé concerne la même partie de terrain, soit la cour arrière.

[15] Les bénéficiaires insistent sur le fait que ces éléments faisaient partie d'une annexe au contrat, en l'occurrence un formulaire fourni par l'administrateur.

[16] Le tribunal reproduit tout d'abord l'article 12.9° du plan de garantie :

**12.** Sont exclus de la garantie:

[...]

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

[17] La visite des lieux a clairement démontré que les éléments précités font partie de cette exclusion. Que l'annexe au contrat ait été rédigée sur un document fourni par l'APCHQ n'y change rien, ladite annexe n'étant par ailleurs pas signée par l'administrateur.

[18] Toutefois, les bénéficiaires pourraient recourir à d'autres tribunaux s'ils estiment que leurs droits n'ont pas été respectés relativement aux éléments de cette annexe.

[19] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ces points est rejetée.

**Point 13 : Craquement des planchers du rez-de-chaussée et du plancher flottant de l'étage**

[20] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont abandonné leur réclamation relativement au craquement des planchers du rez-de-chaussée.

[21] La visite des lieux a permis de constater de légers craquements, très localisés, dans la chambre principale à l'étage. Le soussigné n'a toutefois pas observé que le plancher, à l'endroit des craquements, se courbait ou obéissait sous ses pas.

[22] Il n'y a pas eu de preuve de malfaçon, ni sur le matériel ni sur l'installation. Le bruit causé par les craquements est relativement faible et, en référence à l'article 10 du plan de garantie, ne porte pas atteinte à la qualité ou à l'utilisation du bâtiment.

[23] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est rejetée.

**Point 16 : Système de ventilation inadéquat**

**Point 44 : Condensation excessive aux fenêtres**

[24] En ce qui a trait à ces deux éléments, il a été convenu entre les parties que l'inspecteur de l'administrateur effectuera, lorsqu'il y aura de la condensation aux fenêtres, d'autres relevés pertinents. Un rapport d'inspection supplémentaire sera alors émis, et les parties concernées (soit les bénéficiaires ou l'entrepreneur) pourront, s'il y a lieu, exercer à nouveau leur droit.

**Point 17 : Taches, trous, clous et manque de vernis à l'escalier menant à l'étage**

[25] Lors de la visite des lieux, le soussigné n'a pu déceler aucune malfaçon relativement à la finition de cet escalier. Le vernis est bien appliqué. Certes, l'application d'une autre couche sera nécessaire d'ici quelque temps; toutefois, il s'agit là de travaux de maintenance normaux dont la responsabilité n'incombe pas à l'entrepreneur.

[26] En ce qui a trait aux trous (de clous) dans le bois, la méthode utilisée par l'entrepreneur pour les masquer est conforme à la pratique courante; même si la teinte est parfois quelque peu différente du vernis, la différence n'est toutefois visible que de très près, ne portant point ainsi atteinte à la qualité du bâtiment.

[27] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est rejetée.

**Point 30 : Pentures tachées de peinture**

**Point 41 : Plomberie à compléter**

**Point 43 : Espacement au pourtour des fenêtres extérieures**

**Point 46 : Interstices au bas du mur de briques (chantepleures)**

[28] Comme il y a eu un malentendu entre les bénéficiaires et l'inspecteur de l'administrateur relativement à ces éléments au moment de l'inspection, de telle sorte que ce dernier ne s'est pas encore prononcé à leur égard, il a été convenu que ces points feront l'objet d'un rapport d'inspection supplémentaire à la suite duquel les parties (soit les bénéficiaires ou l'entrepreneur) pourront, s'il y a lieu, exercer à nouveau leur droit.

**Point 45 : Plancher de bois franc à niveler**

[29] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont abandonné leur réclamation relativement à ce point.

**RÉSUMÉ**

[30] Pour les motifs ci-devant décrits, le tribunal N'A PAS JURIDICTION ou NE PEUT STATUER À CE MOMENT-CI sur les éléments suivants de la réclamation :

- Ⓟ Point 1 : ..Embouts de finition pour les tablettes des garde-robes et .....garde-manger

- Ⓟ Point 4 : .. Interstice entre le revêtement de briques et le soffite au-dessus de .....la porte avant
- Ⓟ Point 7 : .. Porte de garage à ajuster
- Ⓟ Point 8 : .. Peinture absente au plafond, au-dessus de l'armoire de cuisine .....centrale
- Ⓟ Point 16 : Système de ventilation inadéquat
- Ⓟ Point 30 : Pentures tachées de peinture
- Ⓟ Point 41 : Plomberie à compléter
- Ⓟ Point 43 : Espacement au pourtour des fenêtres extérieures
- Ⓟ Point 44 : Condensation excessive aux fenêtres
- Ⓟ Point 46 : Interstices au bas du mur de briques (chantepleurs)

[31] Pour les motifs précédemment énoncés, le tribunal REJETTE la réclamation des bénéficiaires relativement aux éléments suivants :

- Ⓟ Point 9 : .. Fissures à la dalle de plancher du sous-sol
- Ⓟ Point 11 : Muret de soutènement du terrain arrière
- Ⓟ Point 12 : Nivellement de la cour arrière
- Ⓟ Point 13 : Craquement des planchers du rez-de-chaussée et du plancher .....flottant de l'étage
- Ⓟ Point 17 : Taches, trous, clous et manque de vernis à l'escalier menant à .....l'étage

[32] Le tribunal PREND ACTE de l'entente ci-devant décrite intervenue entre les parties relativement au point 10 – Finis de peinture et boiseries de finition égratignés et légèrement bosselés – et ACCORDE à l'entrepreneur un délai de trente (30) jours à compter de la date de la présente pour l'exécution de ses obligations.

[33] Le tribunal CONFIRME l'abandon par les bénéficiaires de leur réclamation relative au point 45 – Plancher de bois franc à niveler.

[34] Assimilant l'entente intervenue entre les parties sur un des éléments de la réclamation (point 10 – Finis de peinture et boiseries de finition égratignés et légèrement bosselés) à un gain de cause pour les bénéficiaires, les coûts de l'arbitrage, conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 1<sup>er</sup> octobre 2004.

\_\_\_\_\_  
Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]