

CANADA

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS
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 no 27, p. 3485**

Mme Jeane Day

bénéficiaire de la garantie

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ Inc.**

Administrateur de La Garantie

et

Pronotech Construction

entrepreneur

S E N T E N C E

Le 22 septembre 2003, le conciliateur du Service d'inspection de l'Administrateur, M. Hamel, décide que la Garantie ne s'applique pas à dix-sept situations dénoncées par la bénéficiaire.

Le 5 décembre 2003 la bénéficiaire conteste les conclusions du conciliateur Hamel et soumet le différend à l'arbitrage.

Me Bernard Lefebvre, arbitre ; **Mme Jeane Day**, pour la bénéficiaire ; **M. Pierre Pronovost**, pour l'entrepreneur ; **Me Sonia Beauchamp**, procureure de l'Administrateur ; audience tenue le 4 février 2004 ; décision rendue le 24 mars 2004

À l'arbitrage, la bénéficiaire abandonne trois situations.

L'arbitrage porte sur les situations suivantes :

1. Interstice entre le plancher de bois franc et les plinthes de finition à l'entrée du vestibule du garage.
2. Hauteur dossier de céramique derrière les comptoirs de cuisine
3. Le comptoir de salle de bains n'est pas pré moulé
4. Design de la salle de bain du sous-sol
5. Valve de balancement de température
6. Fissure de retrait sur la dalle du garage
7. Pelouse arrière ayant deux tons de couleur
8. Terrain inégal à l'arrière de la maison
9. Arbre mort à enlever à l'arrière du terrain
10. Terrassement avant non complété
11. Frais de pose 150.00\$ et achat de terre de remplissage 172.00\$
12. Réparation sur la porte du garage
13. Sortie électrique de la thermopompe non conforme
14. Peinture autour d'un luminaire du salon

L'Administrateur invoque six motifs au soutien de la non-application de la Garantie aux situations précédentes.

Ces motifs sont :

- Soit que les situations dénoncées par la bénéficiaire étaient apparentes et elle ne les a pas dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment et ainsi, ces situations ne sont pas couvertes par la Garantie, selon l'article 3.2 du contrat de Garantie, ou ;
- Les réparations des défauts dans les matériaux et l'équipement ont été effectuées ou fournies et installées par la bénéficiaire, et dans ce cas, l'article 4.1 du contrat de Garantie exclut ces situations ou ;
- Les réparations ont été rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, matière exclue de la Garantie en vertu de l'article 4.2 du contrat de Garantie ;
- Les ouvrages sont situés à l'extérieur du bâtiment (article 4.9 du contrat de Garantie) ;
- Il s'agit de réparations effectuées qui sont acceptables et ne portent pas atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment et ;
- Il ne s'agit pas de malfaçon.

La bénéficiaire prétend le contraire.

L'entrepreneur appuie, dans l'ensemble les considérations de faits et de droits de l'Administrateur.

Nous reproduisons les articles pertinents du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs auxquels renvoie le contrat de Garantie régissant les parties au dossier.

LE RÈGLEMENT

« I. Couverture de la garantie

8. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«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;

«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;

«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.

D. 841-98, a. 8.

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

1° dans le cas d'un contrat de vente:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;
- b) 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;

- 2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:
 - a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;
 - b) soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;
- 3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:
 - a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;
 - b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

D. 841-98, a. 9.

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

- 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 3 jours qui suivent la réception;
- 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 3 jours qui suivent la réception;
- 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 6 mois de la découverte des malfaçons;
- 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

- 5° la réparation des 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 5 ans suivant la fin des travaux 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 du vice 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.

D. 841-98, a. 10.

11. 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 fidécommissé 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.

D. 841-98, a. 11.

II. Exclusions de la garantie

12. Sont exclus de la garantie:

- 1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;
- 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;
- 3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;
- 4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;
- 5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et

les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

- 6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;
- 7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;
- 8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;
- 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;
- 10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;
- 11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2° et 5° ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment au sens de l'article 10.

D. 841-98, a. 12. »

I. LA PREUVE

1. Interstice entre le plancher de bois franc et les plinthes de finition à l'entrée du vestibule du garage (point 11 du rapport du conciliateur)

Rapport du conciliateur :

« 11. INTERSTICE ENTRE LE PLANCHER

DE BOIS FRANC ET LES PLINTHES DE FINITION À L'ENTRÉE DU VESTIBULE DU GARAGE

Motifs :

Nous sommes en présence d'une situation apparente qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment. »

Preuve de la bénéficiaire

« Déficience No. 11

Interstice entre le plancher de bois franc et les plinthes de finition à l'entrée du vestibule du garage. Les plinthes ayant été enlevées par le propriétaire il est impossible de constater l'interstice mais la dénivellation du plancher qui causait se manque d'adhérence est toujours présente. Le propriétaire ayant décidé d'augmenter la qualité du travail et des matériaux fournis par le promoteur, il ne sera plus nécessaire de corriger la plinthe mais la dénivellation dans le plancher doit être corrigée. Cette déficience ne doit pas être traitée en vertu de l'article 3.2 du contrat de garantie mais plutôt par 3.3 puisque nous sommes en présence de vice caché.

Depuis le dégarnissage des plinthes fournies par le promoteur, on peut constater que les lattes de bois franc sont trop longues et que le dégagement minimum exigé par le manufacturier entre le placoplâtre des cloisons et l'extrémité des planches n'est pas respecté (Photos 2, 3, 6,). Cette déficience, non apparente lors de la réception du bâtiment, a provoqué, avec la présence de l'humidité ambiante, l'élongation des planches de bois. L'espace de dilatation prescrit par les manufacturiers de lattes de bois étant inexistant, les planches les plus coincées entre deux murs ont tout simplement arquée créant ainsi une dénivellation importante (bosse) dans le plancher de bois et provoque à certains endroits des craquements sonores lorsqu'on exerce une pression inverse en marchant dessus. »

Preuve de l'entrepreneur

L'entrepreneur admet que la bénéficiaire ne l'a pas exonéré de sa responsabilité de vendeur concernant tout mouvement ou ouverture entre les lattes qui pourrait se manifester sur les planchers lorsque lesdits mouvements ou ouvertures sont causés par les variations du taux d'humidité.

Analyse et décision

De toute évidence le conciliateur n'a pu constater une situation qui a été dénoncée lorsque la bénéficiaire a enlevé les plinthes de finition à l'entrée du vestibule du garage afin d'effectuer des réparations nécessaires à son bâtiment.

L'interstice en question est une situation non apparente au moment de la réception du bâtiment et elle fut découverte dans l'année qui suit la réception.

La Garantie s'applique à cette situation et l'arbitre infirme la décision de l'Administrateur.

2. HAUTEUR DU DOSSERET DE CERAMIQUE DERRIERE LES COMPTOIRS DE CUISINE (point 12 du rapport du conciliateur)

Rapport du conciliateur

« 12. HAUTEUR DU DOSSERET DE CÉRAMIQUE DERRIÈRE LES COMPTOIRS DE CUISINE

Motifs :

La bénéficiaire prétend avoir demandé une hauteur de dossier de céramique supérieure à celle en place. Lors de l'inspection, les deux parties n'ont pas été en mesure de démontrer qu'il y avait une entente contractuelle claire. De plus, nous sommes en présence d'une situation apparente qui, contrairement aux exigences de **l'article 3.2** du contrat de garantie, n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment. »

Preuve de la bénéficiaire

« Déficience No. 12

Hauteur du dossier de céramique derrière les comptoirs de cuisine

Cette déficience, présente lors de la prise de possession, n'était par contre pas évidente puisqu'un dossier était déjà installé mais ce n'est qu'avec l'utilisation des comptoirs que la hauteur insuffisante a été détectée. Cette fausse représentation doit, par conséquent, être considérée comme une malfaçon. Par contre, l'absence de devis de construction et de rapport de discussions entre les parties et malgré toutes les notes laissées par le propriétaire à l'entrepreneur durant les travaux, il est impossible de démontrer par écrit cette exigence du propriétaire. Nous suggérons que cette malfaçon soit quand même corrigée. »

En contre interrogatoire l'expert Beaudry admet qu'il n'a pas mesuré le taux d'humidité aux fins d'identifier le problème des interstices des plinthes de bois et du plancher de bois franc.

Preuve de l'Administrateur

Le conciliateur Hamel décrit l'inspection effectuée au domicile de la bénéficiaire. Il déclare avoir constaté l'absence de dossier de céramique derrière les comptoirs de cuisine de telle sorte que la céramique était posée sur le comptoir seulement.

Preuve de l'entrepreneur

M. Pronovost, représentant de l'entrepreneur, affirme que la bénéficiaire a demandé de poser un dossier de céramique sur le mur adjacent aux comptoirs des armoires de la cuisine. L'entrepreneur avait déjà installé une prise électrique sur ce mur de telle sorte que la céramique aurait tenu dans le vide.

Analyse et décision

Le bénéficiaire ne prouve pas l'existence d'une entente concernant le dossier de céramique derrière les comptoirs de cuisine. Il est possible que le dossier de céramique ait été déjà installé lorsque la bénéficiaire a commencé à utiliser les comptoirs. De toute évidence la preuve n'indique pas que l'entrepreneur a fait de fausses représentations.

Je ne peux pas non plus conclure que la hauteur du dossier de céramique constitue une malfaçon au sens de la Loi et du contrat de garantie.

En conséquence l'arbitre confirme la décision du conciliateur.

3. LE COMPTOIR DE LA SALLE DE BAINS NON-PRÉ MOULÉ (point 13 du rapport du conciliateur)

Rapport du conciliateur

« 13. LE COMPTOIR DE SALLE DE BAIN N'EST PAS PRÉMOLÉ »

Motifs :

Nous sommes en présence d'une situation apparente qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment. »

Preuve de la bénéficiaire

« Déficience No. 13 »

Le comptoir de salle de bain n'est pas prémoulé
Cette déficience, présente lors de la prise de possession, n'était par contre pas évidente puisqu'un comptoir avec dossier était déjà installé mais ce n'est qu'avec l'entretien du comptoir que le joint entre le comptoir et le dossier a été constaté. Cette fautive représentation doit, par conséquent, être considérée comme une malfaçon. De plus cette exigence avait clairement été notée sur une entête de lettre du promoteur (annexe 11.), un mois avant la prise de possession soit le 11 août 2002. Nous recommandons que le comptoir existant doit être remplacé selon les spécifications convenues entre les parties. »

Preuve de l'Administrateur

Le conciliateur Hamel a constaté lors de l'inspection l'existence de comptoir de bain non-pré moulé. Ce comptoir était existant lors de la réception du bâtiment, le 11 septembre 2002.

L'inspecteur Hamel a appliqué l'article 3.2 du Contrat de garantie qui stipule que le bénéficiaire doit dénoncer les malfaçons apparentes, si tant est que cette situation est une malfaçon, dans les trois jours qui suivent la réception.

Le rejet de la réclamation de la bénéficiaire repose sur l'article 3.2.

Preuve de l'entrepreneur

L'entrepreneur appui la position de l'Administrateur.

Analyse et décision

La bénéficiaire admet que la déficience existait lors de la réception du bâtiment ou de la prise de possession de la maison. La bénéficiaire allègue que cette déficience n'était pas évidente au moment de la réception du bâtiment.

A mon avis, la déficience, si déficience il y a, était perceptible dès le moment où la personne utilise le comptoir de cuisine et ce moment survient lors de la réception du bâtiment.

Or, en vertu de l'article 3.2 du Contrat de garantie la bénéficiaire doit dénoncer la situation dans les trois jours qui suivent la réception pour que l'Administrateur contraigne l'entrepreneur à effectuer les travaux et les réparations nécessaires le cas échéant.

Ainsi, la bénéficiaire ne peut pas demander à l'Administrateur d'exiger à l'entrepreneur de modifier le comptoir de la salle de bain qui n'est pas pré moulé.

De toute façon la bénéficiaire a un autre recours pour appliquer l'entente qu'elle devra prouver devant une autre instance judiciaire.

En conséquence l'arbitre confirme la décision du conciliateur.

4. DESIGN DE LA SALLE DE BAIN DU SOUS-SOL (point 14 du rapport du conciliateur)

Rapport du conciliateur

« 14. DESIGN DE LA SALLE DE BAIN DU SOUS-SOL

Inspection:

Lors de l'inspection, la bénéficiaire nous a mentionné s'être rendue compte à l'utilisation que le design actuel de la salle de bain, qui n'était pas celui prévu au début de la construction, n'était pas fonctionnel. L'entrepreneur a dû localiser le puisard dans l'espace de la salle de bain et réduire ainsi l'espace utilisable d'environ 24". La bénéficiaire réclame un dédommagement monétaire face à la situation.

Motifs:

Lors de l'inspection, les deux parties n'ont pas été en mesure de démontrer qu'il y avait une entente contractuelle claire concernant le design de la salle de bain. De plus, nous sommes en présence d'une situation apparente qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment. »

Preuve de la bénéficiaire

« Déficience No. 14

Design de la salle de bain du sous-sol

Cette déficience, présente lors de la prise de possession, n'était par contre pas évidente puisque les appareils ménagers n'étaient pas en place. Suite à l'installation de ces derniers, il est devenu plus qu'évident qu'un espace de 18" entre la baignoire et le devant de la laveuse et sècheuse était nettement insuffisant. Un dégagement de 30" @ 36" est recommandé devant une descente de baignoire puisque

cette largeur correspond à une largeur moyenne de corridor qui, selon les études ergonomique, peut répondre aux besoins de la grande majorité des gabarits de personnes. Cette déficience affecte la valeur de revente de la maison puisqu'elle limite l'accès à la baignoire et à la laveuse / sècheuse aux personnes de petite corpulence. De plus l'aménagement initial de la salle de bains permettait un accès beaucoup plus universel mais le manque de planification avoué de l'entrepreneur en ce qui concerne la localisation de la pompe submersible a généré un aménagement précipité et mal adapté de la salle de bains. Par conséquent, nous recommandons un aménagement plus approprié de la salle de bains voir même le déplacement de la pompe submersible. »

En contre interrogatoire Mme Day admet avoir reçu un crédit au montant de 4100.00\$ en ce qui concerne la pompe submersible installée au sous-sol.

Preuve de l'Administrateur

Le conciliateur Hamel a constaté l'existence de la pompe submersible et de l'installation du comptoir au moment de son inspection. Il affirme que la distance dénoncée par la bénéficiaire était apparente et ce, dès la réception du bâtiment.

L'inspecteur Hamel affirme que la bénéficiaire devait dénoncer cette situation à l'étape 5 du processus de l'application de la garantie.

Preuve de l'entrepreneur

L'entrepreneur appui la position de l'Administrateur.

Analyse et décision

De l'aveu même de la bénéficiaire, la déficience concernant le design de la salle de bain du sous-sol était présente lors de la prise de possession le 11 septembre 2002. La bénéficiaire dénonce cette situation plus de trois jours suivant la réception du bâtiment.

Il appert que l'installation de la salle de bain du sous-sol dépendait de l'implantation d'une pompe submersible au sous-sol. La preuve établie de façon prépondérante que l'installation de la pompe submersible et le design de la salle de bain du sous-sol forment un tout.

L'ensemble de la preuve démontre la conclusion d'une entente entre la bénéficiaire et l'entrepreneur sur ce sujet.

Il est possible qu'un espace de dix-huit pouces entre la baignoire et le devant de la laveuse et sècheuse soit nettement insuffisant.

Un dégagement de trente à trente-six pouces n'est pas obligatoire. Il s'agit d'une recommandation.

En conséquence le Tribunal confirme la décision du conciliateur.

5. VALVE DE BALANCEMENT DE TEMPÉRATURE (point 15 du rapport du conciliateur)

Rapport du conciliateur

« 15. VALVE DE BALANCEMENT DE TEMPÉRATURE

Inspection :

La bénéficiaire nous a informé que la valve de balancement de température de l'eau avait été installée sur le bain plutôt que sur la douche. L'entrepreneur pour sa part prétend que la demande pour l'achat et l'installation de ladite valve a été faite directement à son sous-traitant sans son intervention ce qu'admet la bénéficiaire.

Motifs :

Tel que mentionné à l'article 4.1 du contrat de garantie, la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire, est exclue de la garantie. »

Preuve de la bénéficiaire

La bénéficiaire dépose un document daté du 13 janvier 2003 contenant les travaux à compléter et on y trouve entre autres une valve pour température, douchette et écrit à la main, robinet du bain.

La bénéficiaire a testé le fonctionnement de la valve sans obtenir aucun résultat que ce soit en ouvrant la robinetterie de la douchette ou de la baignoire.

En contre-interrogatoire la bénéficiaire admet avoir demandé l'installation de la valve de balancement de température lors de la construction de la maison.

Preuve de l'Administrateur

Le conciliateur Hamel n'a pas pu vérifier si la valve en question était belle et bien installée car les matériaux de recouvrement des murs empêchaient de vérifier cette installation.

Il n'a pas non plus effectué un test de température de l'eau.

Preuve de l'entrepreneur

M. Pronovost indique la façon habituelle de fonctionner dans ce genre d'installation. Habituellement, la valve de balancement est intégrée dans la plomberie installée par le tuyauteur. Celui qui achète la plomberie doit s'assurer que le tuyauteur installe la robinetterie en fonction de ses propres exigences. En l'espèce, M. Pronovost affirme que la bénéficiaire a contracté avec son sous-traitant et la responsabilité de l'entrepreneur n'inclut pas celle de son sous-traitant.

Analyse et décision

L'article 4.1 du Contrat de Garantie exclut la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire.

La valve de balancement de la température ne souffre pas de défaut. Il appert, selon la règle de la prépondérance de la preuve, que le tuyauteur n'a pas installé de valve ni sur la baignoire et ni sur la douchette.

En conséquence, le motif de l'exclusion de la garantie ne s'applique pas à la situation en cause.

L'arbitre infirme la décision du conciliateur Hamel et accueille la demande de la bénéficiaire. Le Tribunal enjoint à l'entrepreneur d'installer la valve de balancement de la température et à défaut, l'Administrateur doit corriger la situation à sa place en la manière prévue au contrat de Garantie.

6. FISSURE DE RETRAIT SUR LA DALLE DU GARAGE (point 16 du rapport du conciliateur)

Rapport du conciliateur

« 16. FISSURE DE RETRAIT SUR LA DALLE DU GARAGE

Motifs :

Nous avons constaté lors de l'inspection, une fissure d'environ 1,5 mm qui traversait la dalle sur sa largeur. Tel que mentionné à l'**article 4.2** du contrat de garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclus de la garantie. »

Preuve de la bénéficiaire

L'expert Beaudry explique la différence entre une fissure résultant du comportement normal des matériaux, soit une fissure de retrait, et une fissure structurale.

Une fissure de retrait résulte du comportement normal des matériaux dus aux changements de température. Les règles de l'art énoncent une marge de tolérance pour distinguer une fissure de retrait d'une fissure structurale.

Habituellement la structure de retrait est formée par capillarité en raison de l'expansion et du rétrécissement du béton dû à la différence de température entre la chaleur et le froid. Une fissure structurale se vérifie en mesurant la profondeur de cette fissure.

En l'espèce la fissure traverse la dalle de béton du garage.

L'expert dépose des photos qui montrent l'existence de fractures dans le béton qui longent toute la dalle de béton du garage.

Une façon de corriger le défaut consiste à élargir la fissure et injecter un coulis d'époxy afin de rétablir l'aspect structural et normatif de cette construction.

L'expert Beaudry écrit:

« Déficience No. 16

Fissure de retrait sur la dalle du garage

Tous conviennent qu'il y a une fissure sur la dalle de garage. Par contre, contrairement à ce qui est formulé dans le rapport de l'inspecteur de l'APCHQ, il ne s'agit pas d'une fissure de retrait. Par définition, une fissure de retrait correspond à un manque d'élasticité du béton lors de la période de séchage soit par une chaleur excessive ou un refroidissement du béton rapidement après la coulée et ce genre fissure se produit en surface du béton et ne se prolonge pas sur une très grande distance. Dans le cas qui nous concerne, il s'agit d'une fissure de part et d'autre du puisard et allant jusqu'aux murs opposés et d'une largeur supérieure à une fissure de retrait et pleine épaisseur de la dalle. Nous sommes plutôt en présence d'une fissure structurale d'une dalle sur sol qui a joué le rôle d'un mauvais joint de contrôle dû à un mouvement causé par un tassement différentiel du remblai ou d'un soulèvement. D'ailleurs avec un marteau, nous pouvons détecter une zone de la dalle qui ne repose pas sur le remblai. Par conséquent, cette dalle doit être ragréé avec une nouvelle coulée de béton et des gougeons rendant la dalle monocoque. Avant de réaliser ces travaux, l'entrepreneur devra vérifier l'état du remblai en sous face. »

Preuve de l'Administrateur

Le conciliateur Hamel ne peut affirmer avoir constaté un soulèvement ou un affaissement de la dalle de béton du garage. Il n'a constaté aucune trace d'eau. Mais il y a certainement un dommage du fait que la fissure n'est plus monolithique.

Preuve de l'entrepreneur

M. Pronovost affirme que la fissure de la dalle du garage est une fissure de retrait qui ne nuit pas à la structure du bâtiment.

Analyse et décision

Premièrement, le recoupement de la preuve versée par la bénéficiaire, l'Administrateur et l'entrepreneur établit avec certitude que la dalle du garage est fissurée. Il s'agit de savoir si cette fissure résulte d'un comportement normal des matériaux ou s'il s'agit d'une défectuosité de structure.

La bénéficiaire assume le fardeau d'établir de façon prépondérante que la fissure de la dalle de garage ne résulte pas du comportement normal des matériaux. La bénéficiaire a déposé une preuve d'expert qui établit de façon prépondérante, sinon avec certitude, que la fissure en question résulte d'une dalle sur sol qui a joué le rôle d'un mauvais joint de contrôle dû à un mouvement causé par un tassement différentiel du remblai ou d'un soulèvement.

Ni l'Administrateur et ni l'entrepreneur n'ont pu renverser la preuve déposée par la bénéficiaire. En effet, outre l'expertise qui résulte des connaissances de l'expert, celui-ci a soutenu ses conclusions par un test qui était à la portée de l'Administrateur et de l'entrepreneur, soit utiliser un marteau pour détecter la zone de la dalle qui ne repose pas sur le remblai.

En conséquence l'arbitre infirme la décision de l'inspecteur et enjoint à l'entrepreneur d'effectuer les réparations exigées par la bénéficiaire ou à défaut enjoint à l'Administrateur de s'exécuter à la place de l'entrepreneur.

- 7. PELOUSE ARRIERE DEUX TONS DE COULEUR (point 17 du rapport) ; TERRAIN INÉGAL À L'ARRIÈRE DE LA MAISON (point 18 du rapport du conciliateur) ; ARBRE MORT À ENLEVER À L'ARRIÈRE DU TERRAIN (point 19 du rapport du conciliateur) ET TERRASSEMENT AVANT NON-COMPLÉTÉ (point 20 du rapport du conciliateur) ET FRAIS DE POSE 150.00\$ ET ACHAT DE TERRE ET REMPLISSAGE 172.00\$ (point 21 du rapport du conciliateur)**

Rapport du conciliateur

« 17. PELOUSE ARRIÈRE DEUX TONS DE COULEUR

18. TERRAIN INÉGAL À L'ARRIÈRE DE LA MAISON

19. ARBRE MORT À ENLEVER À L'ARRIÈRE DU TERRAIN

20. TERRASSEMENT AVANT NON COMPLÉTER

21. FRAIS DE POSE 150 \$ ET ACHAT DE TERRE DE REMPLISSAGE 172 \$

Motifs:

Pour ce qui est des points 16 à 20, tel que mentionné à l'article 4.9 du contrat de garantie, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie. »

Preuve de l'Administrateur

Le conciliateur Hamel a observé les lieux mais n'a pu se prononcer sur les questions relatives aux points 17 à 21. De toute façon tous les éléments de terrassement ne sont pas couverts par la Garantie.

Preuve de la bénéficiaire

« Déficiences No. 17 à 21

Ces déficiences concernant l'aménagement paysager, compte tenu de la période de l'année, il nous a été impossible d'en vérifier la teneur. »

Preuve de l'entrepreneur

L'entrepreneur soutient la position de l'Administrateur.

Analyse et décision

L'article 4.9 du Contrat de Garantie exclut les ouvrages à l'extérieur du bâtiment tel le terrassement.

La formulation de l'article 4.9 comprend un terme de nature générale qui doit s'interpréter de façon libérale et des termes de nature précise qui servent à illustrer la description de nature générale.

Force m'est de conclure que l'article 4.9 du contrat de la Garantie exclut la pelouse, le terrain situé à l'arrière de la maison, l'arbre mort, le terrassement non complété et les frais de pose et d'achat de terre de remplissage.

En conséquence, l'arbitre confirme la décision du conciliateur de l'Administrateur.

8. RÉPARATION SUR LA PORTE DE GARAGE (point 23 du rapport du conciliateur)

Rapport du conciliateur

« 23. RÉPARATION SUR LA PORTE DE GARAGE

Motifs :

Lors de l'inspection, nous avons constaté que la porte de garage en place avait été réparée suite à un bris causé par l'entrepreneur. La bénéficiaire demande son remplacement. Nous sommes d'avis que la réparation effectuée était acceptable. La situation observée sur place ne peut être considérée comme une malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. »

Preuve de la bénéficiaire

Photos à l'appui la bénéficiaire fait valoir les différences de la couleur de la peinture appliquée sur la porte de garage. Ces différences résultent du dommage causé par l'entrepreneur. Au lieu de remettre la porte de garage dans l'état où elle était avant les dommages, l'entrepreneur a appliqué une peinture de la même couleur sans pour autant l'apparier avec la couleur du reste de la porte.

L'expert écrit:

« Déficience No.23

Réparation sur la porte de garage

Suite à certains accidents de chantier, la porte de garage a subi certaines avaries. Le propriétaire ayant acheté une porte neuve, ce dernier tolère mal que l'entrepreneur tente de camoufler et surtout de façon tout à fait inesthétique à deux reprises, ces bosses avec de la pâte à réparation (photos 28, 29, 30). »

Preuve de l'Administrateur

Le conciliateur Hamel confirme les faits mis en preuve par la bénéficiaire mais il conclut toutefois que l'ouvrage effectué par l'entrepreneur respecte les règles de l'art.

Preuve de l'entrepreneur

L'entrepreneur appui la position de l'Administrateur.

Analyse et décision

De toute évidence, l'entrepreneur est l'auteur des dommages causés à la porte de garage. En droit, l'entrepreneur est obligé de réparer les dommages qu'il cause par sa faute ou par la faute de personnes qu'il a sous sa garde.

La question qui se pose en l'espèce est celle de savoir si la Garantie couvre l'obligation contractuelle de l'entrepreneur envers la bénéficiaire.

Les articles 9 et 10 du Plan de Garantie précisent les éléments couverts par la Garantie.

Force m'est de reconnaître et de conclure que les articles 9 et 10 du Plan de Garantie, reproduits dans le contrat de Garantie, n'incluent pas le genre de situation dénoncée par la bénéficiaire.

L'arbitre souligne que la bénéficiaire doit utiliser le recours de droit Civil pour obtenir réparation.

En conséquence l'arbitre confirme la décision du conciliateur.

9. SORTIE ELECTRIQUE DE LA THERMOPOMPE NON CONFORME (point 24 du rapport du conciliateur)

Rapport du conciliateur

« 24. SORTIE ÉLECTRIQUE DE LA THERMOPOMPE NON CONFORME

Motifs :

Selon la bénéficiaire, un inspecteur de la Régie du Bâtiment a émis un avis de non conformité sur le branchement électrique de la thermopompe. Lors de notre inspection, la bénéficiaire n'a pas été en mesure de démontrer la présence de malfaçons quant à la non conformité du branchement. »

Preuve de la bénéficiaire

La bénéficiaire souligne que seul un électricien ou un ingénieur en électricité peut se prononcer sur la matière.

L'expert écrit:

« **Déficiance No.24**
Sortie électrique de la thermopompe non conforme
Cette déficiance débordant de notre limite
d'expertise, nous ne pouvons nous prononcer. »

Preuve de l'Administrateur

L'Administrateur a exclu la situation dénoncée par la bénéficiaire de la Garantie parce que la bénéficiaire n'a pas prouvé la présence de malfaçon.

Preuve de l'entrepreneur

L'entrepreneur soutien la position de l'Administrateur.

Analyse et décision

La preuve indique que le conciliateur ne contredit pas l'avis de non-conformité sur le branchement électrique de la thermopompe émis par un inspecteur de la Régie du bâtiment. Le fardeau de la preuve de la bénéficiaire ne consiste pas à confirmer l'avis de non-conformité de l'inspecteur de la Régie du bâtiment.

De prime abord un avis de non-conformité sur le branchement électrique contrevient au Code canadien de l'électricité.

Il faut appliquer en cette matière la règle de la présomption. L'avis de non-conformité fait présumer une malfaçon qui est de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment, au sens de l'article 10 du Plan de Garantie.

En conséquence l'arbitre infirme la décision de l'inspecteur et accueille la demande de réclamation de la bénéficiaire. L'arbitre enjoint à l'entrepreneur de corriger la sortie électrique de la thermopompe en y apportant les correctifs de façon à rendre cet équipement conforme au Code canadien de l'électricité.

10. PEINTURE AUTOUR D'UN LUMINAIRE DU SALON (point 27 du rapport du conciliateur)

Rapport du conciliateur

« 27. PEINTURE AUTOUR D'UN LUMINAIRE DU SALON

Motifs:

Lors de l'inspection, nous avons constaté une légère différence de teinte de la peinture autour d'un des luminaires d'un salon suite à une réparation dont l'entrepreneur avait la responsabilité. »

Preuve de la bénéficiaire

« Déficience No.27

Peinture autour d'un luminaire du salon

L'entrepreneur ayant oublié un spot encastré, en fermant le plafond du salon, a dû rouvrir le plafond pour laisser sortir ce spot oublié. Pour réaliser ces travaux, le placoplâtre a dû être perforé et des retouches de plâtre et peinture ont été effectuées. Par contre, la peinture utilisée pour réaliser ces réfections ne correspond pas à la couleur et à la texture de la peinture existante au plafond. Par conséquent, nous recommandons que le plafond du salon soit refait au complet ou que cette retouche soit refaite dans une meilleure harmonie et intégration. »

Preuve de l'Administrateur

Le conciliateur constate que la peinture appliquée autour d'un luminaire encastré ne présente pas la même teinte de couleur que le reste du plafond.

Preuve de l'entrepreneur

L'entrepreneur supporte la position de l'Administrateur.

Analyse et décision

La preuve montre que l'entrepreneur a posé un panneau de placoplâtre en oubliant de découper ce panneau à l'endroit où se situe le luminaire encastré empêchant ainsi la bénéficiaire d'utiliser cet équipement.

Pour réparer son erreur l'entrepreneur a découpé après coup le panneau de placoplâtre et a appliqué des retouches de plâtre et de peinture qui ne présentent pas la même teinte que celle de la peinture appliquée sur le reste du plafond.

De toute évidence l'entrepreneur ne se conforme pas aux règles de l'art.

La question est de savoir si le contrat de Garantie ou le plan de Garantie couvre ce défaut.

La Garantie d'un plan couvre le défaut de se conformer aux règles de l'art dans la mesure où ce défaut constitue non seulement une malfaçon au sens de l'article 2111 du Code civil mais aussi que cette malfaçon soit de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

Nous ne sommes pas en présence d'une malfaçon qui porte atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment comme c'était le cas de la sortie électrique de la thermopompe.

En conséquence, la Garantie ne s'applique pas à la situation dénoncée par la bénéficiaire et l'arbitre confirme la décision de l'Administrateur.

II. DISPOSITIF

Pour tous ces motifs, l'arbitre accueille la réclamation de la bénéficiaire à l'égard des situations suivantes :

- Interstice entre le plancher de bois franc et les plinthes de finition à l'entrée du vestibule du garage ;
- Valve de balancement de la température ;
- Fissure sur la dalle du garage et ;
- Sortie électrique de la thermopompe non conforme.

Conformément à l'article 123 du Plan de Garantie (Décret 841-98, 17 juin 1998), l'Administrateur assume les coûts de l'arbitrage.

Ainsi décidé à Montréal le 24 mars 2004,

Me Bernard Lefebvre