

**ARBITRAGE EN VERTU DE L'ARTICLE 106 DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE  
GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

---

MONSIEUR RICHARD ROCHETTE

Bénéficiaire

c.

3646807 CANADA INC.

Entrepreneur

et

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION

Administrateur

---

Arbitre unique :	Me Daniel Lavery
Comparution pour le bénéficiaire :	M. Richard Rochette
Comparution pour l'entrepreneur :	Mme Réjeanne Labrecque
Comparution pour l'administrateur :	M. Sylvain Beausoleil
Conférence préparatoire :	Le 22 mai 2002
Audience :	Hull, Québec, le 5 octobre 2002

Il s'agit d'un arbitrage en vertu de l'article 106 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs faisant suite à la demande en ce sens formulée par M. Richard Rochette suite aux rapports de l'inspecteur Sylvain Beausoleil de «La Garantie Qualité Habitation» datés des 20 novembre 2001 et 22 mai 2002. Ce dernier a inspecté la résidence du 3, rue Grésil à Hull, construite par l'entrepreneur 3646807 Canada inc. et il a statué sur diverses réclamations du propriétaire, M. Rochette.

Une conférence préparatoire préalable à l'arbitrage a eu lieu le 22 mai 2002 et une audience a été tenue le 5 octobre 2002.

À cette audience, les seuls sujets en litige étaient les points 9, 12 et 14 du rapport de l'inspecteur Beausoleil. Les points 1 à 4 avaient fait l'objet d'une entente préalable entre le propriétaire et l'entrepreneur, entente que l'inspecteur a constatée dans son rapport du 20 novembre 2001. Quant au point 5, l'inspecteur a ordonné à l'entrepreneur de procéder aux correctifs requis. Le point 6 fut abandonné par M. Rochette au moment de l'inspection. La réclamation du point 7 fut rejetée par l'inspecteur et ne fait pas l'objet d'une contestation devant moi. Il en est de même pour le point 8.

### **Décision sur les points en litige**

Quant au point 9, M. Rochette indique que le revêtement souple de la salle de bain au sous-sol n'est pas collé, ce qui a fait en sorte que, au moment de l'installation de la laveuse et de la sècheuse, le revêtement en question s'est déchiré. L'inspecteur Beausoleil a rejeté la réclamation du propriétaire au motif qu'il n'existe, dans le Code national du bâtiment, aucune recommandation de coller ce type de revêtement au sol.

Cette réclamation doit être rejetée. D'une part, comme l'indique l'inspecteur Beausoleil, aucune recommandation n'est prévue au Code du bâtiment à l'effet que ce type de revêtement de plancher doive être collé au sol. D'autre part, il est apparent, non seulement de la photo numéro 2 produite à l'audience mais aussi de l'inspection visuelle effectuée lors de l'audience, que les

déchirures audit revêtement ne sont pas dues au fait que ce dernier n'a pas été collé : elle sont dues au manque de précaution au moment de l'installation des appareils (laveuse, sècheuse) du propriétaire par ce dernier. Il s'agit d'un revêtement (ou préclart) souple, non de céramique, nécessitant, par définition, de ne pas faire glisser les appareils directement sur le revêtement au moment de l'installation de ces derniers. En d'autres termes, la qualité ou la propriété souple du revêtement comporte en soi un risque de déchirure si des objets lourds avec saillies pointues ou coupantes sont glissés sur ledit revêtement plutôt que déposés sur ce dernier. Ce type de revêtement exige donc, en soi, certaines précautions qui, de toute évidence, n'ont pas été prises en l'espèce. Il ne peut donc s'agir ici d'aucun vice ou malfaçon visée par l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ou les dispositions du Code civil auxquelles réfère l'article 10 en question.

Je passe maintenant au point 12 qui concerne un côté du bain craqué et un panneau de bain qui est perforé. L'inspecteur a rejeté cette réclamation au motif que ces vices ou malfaçons étaient «décelables» lors de la prise de possession et qu'ils n'ont pas été dénoncés à ce moment. Ce n'est, en fait, que le 27 août 2001, selon la preuve produite à l'audience, que le propriétaire a dénoncé, pour la première fois, les fissures du bain et le trou dans la panneau, soit près d'un mois après la prise de possession qui a eu lieu le 29 juin 2001. Il faut noter que la réclamation numéro 12 est liée à la réclamation numéro 14 concernant la dénivellation du plancher de la salle de bain principale. Les fissures ou craquelures du bain sont dues au fait que ce dernier est mal appuyé sur le sol parce que le sol ou le plancher n'est pas à niveau. C'est ce qui ressort d'un rapport d'expertise daté du 23 mai 2002 rédigé par M. Michel Saumur à la demande des propriétaires. L'inspecteur Beausoleil avait également rejeté la réclamation des propriétaires sur le point 12 au motif que la dénivellation du plancher de la salle de bain était décelable au moment de la prise de possession et qu'elle n'avait pas été dénoncée à ce moment. D'autre part, M. Rochette a témoigné à l'audience que, entre le 21 mars 2001 et le 29 juin 2001, date de la prise de possession, il a visité la résidence en construction sept ou huit fois et personne n'a noté les fissures du bain ou la dénivellation du plancher. Selon lui, ce n'est qu'après la prise de possession que lesdites craquelures au bain sont apparues.

La réclamation du propriétaire sur les points 12 et 14 est bien fondée.

Dans un premier temps, la preuve m'a convaincu que les fissures du bain n'étaient pas décelables ou apparentes au moment de la prise de possession. En effet, il faut garder à l'esprit que l'inspection par l'inspecteur Beausoleil n'a eu lieu que plusieurs mois après la prise de possession. À ce moment, les fissures du bain étaient on ne peut plus apparentes. Les photos produites à l'audience démontrent également de façon très claire les craquelures en question. En fait, elles sautent pratiquement aux yeux. Mais justement, le fait que lesdits craquelures soient à ce point apparentes plusieurs mois après la prise de possession soutient la crédibilité du témoignage de M. Rochette selon lequel, au moment de la prise de possession, aucune craquelure n'était présente et qu'elles ne se sont produites que par la suite. Il apparaît clairement que l'inspecteur a jugé la situation telle qu'elle existait au moment de son inspection et qu'il a omis de se replacer dans le temps au moment de la prise de possession.

Deuxièmement, le fait que le plancher de la salle de bain ne soit pas à niveau est établi par le rapport d'expertise produit par M. Rochette. Ce vice ou cette malfaçon n'est pas apparent ou décelable à l'œil. Troisièmement, il est évident que les craquelures du bain sont dues au fait qu'il repose sur un plancher qui n'est pas à niveau et que ces craquelures ne pouvaient se produire qu'à partir du moment où les propriétaires utilisaient le bain en question : c'est la combinaison du poids d'une personne et de l'eau dans le bain, d'une part, et la dénivellation du sol sur lequel repose le bain, d'autre part, qui ont engendré les craquelures dudit bain. Or, de toute évidence, les propriétaires ne pouvaient faire usage du bain qu'après la prise de possession. Il est donc tout à fait crédible, comme le soutient M. Rochette, que les craquelures n'aient pas été apparentes au moment de la prise de possession et qu'elles ne soient apparues qu'à l'usage. Les réclamations de M. Rochette, tant pour le bain que pour le plancher de la salle de bain principale sous les points 12 et 14 du rapport d'inspection de M. Beausoleil sont donc visées par les alinéas 3, 4 et/ou 5 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et elles sont accueillies. C'est le 14 septembre 2001 que le propriétaire a dénoncé, par écrit, les craquelures du bain et la dénivellation du sol de sorte que la prescription édictée par les dispositions précitées a été respectée.

**Dispositif**

Vu ce qui précède, le tribunal ordonne à l'entrepreneur :

- 1) d'effectuer, à ses frais, les travaux requis pour redresser la dénivellation du plancher de la salle de bain principale;
- 2) de remplacer, à ses frais, le bain et le panneau du bain au complet par un bain et panneau neufs de qualité identique au bain et au panneau qui avaient été installés à l'origine;
- 3) d'effectuer, à ses frais, tous autres travaux de céramique au plancher ou au mur, de peinture et tous autres travaux que nécessiteront le redressement du plancher et l'enlèvement du bain puis la pose d'un nouveau bain;
- 4) que ces travaux soient effectués dans les trente (30) jours de la présente décision;
- 5) que, à défaut par l'entrepreneur de s'exécuter dans le délai prescrit ci-dessus, lesdits travaux soient effectués par l'administrateur de la garantie.

En outre, le tribunal ordonne, en vertu de l'article 124 du Règlement, à l'administrateur de la garantie, de rembourser à M. Rochette les frais d'expertise que ce dernier a encourus, soit un montant de 345,08 \$.

Les coûts de l'arbitrage étant, enfin, à charge de l'administrateur en raison de l'article 21 du Règlement.

DÉCISION RENDUE À MONTRÉAL, le 27 février 2004.

---

Me Daniel Lavery  
Arbitre unique