

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN  
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

---

ENTRE :

**Louise Bourret et Dominique Chédeville**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**Les Constructions Robin inc.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La garantie Qualité Habitation**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La garantie Qualité Habitation : 24697

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M <sup>e</sup> Daniel Lévesque
Pour l'entrepreneur :	M. Jonathan Robin
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Avelino De Andrade
Dates d'audience :	4 octobre 2005 31 octobre 2005
Lieu d'audience :	Saint-Hyacinthe
Date de la sentence :	9 décembre 2005

## **I : INTRODUCTION**

- [1] À la suggestion de l'arbitre, les audiences se sont tenues chez les bénéficiaires.
- [2] Insatisfaits des décisions de l'administrateur suite au dépôt de leur plainte, les bénéficiaires, en date du 10 mai 2005, ont présenté une demande d'arbitrage.
- [3] Cette demande porte sur deux rapports d'inspection de l'administrateur, l'un daté du 22 février 2005 (appelé rapport "A") et l'autre du 21 avril 2005 (appelé rapport "B").
- [4] En cours d'enquête, les parties ont accepté le dépôt d'un troisième rapport, soit un rapport d'inspection supplémentaire (appelé rapport "C") daté du 14 octobre 2005, lequel a donc été émis entre les deux audiences requises dans le présent dossier.
- [5] Les éléments faisant l'objet de réclamation de la part des bénéficiaires sont les suivants :
- B Brique en façade
  - B Dimensions fenêtres et porte patio
  - B Arrimage du bain
  - B Porte d'entrée (façade)
  - B Boyau d'alimentation du gaz
  - B Plancher sous-sol
  - B Infiltration d'eau constatée le 25 décembre 2004
  - B Manteau du foyer
  - B Appliquer la deuxième couche de peinture dans la cage de l'escalier
  - B Appliquer la deuxième couche de finition sur la rampe
  - B Réparer le devant en aluminium de la toiture de l'entrée (bosselée)
- [6] En cours d'enquête, les parties ont déposé 20 pièces; en plus des représentants des parties, les personnes suivantes sont intervenues :
- B M<sup>me</sup> Louise Bourret, bénéficiaire
  - B M<sup>me</sup> Maryse Montigny, fille de la bénéficiaire
  - B M. Benoit Beaulieu, adjoint administratif

B M. Normand Pitre, conciliateur

B M. Sylvain Beausoleil, conciliateur

[7] Par ailleurs, en cours d'enquête, les bénéficiaires ont abandonné leur réclamation relativement aux éléments suivants :

B Infiltration d'eau constatée le 25 décembre 2004

B Manteau du foyer

B Appliquer la deuxième couche de peinture dans la cage de l'escalier

B Appliquer la deuxième couche de finition sur la rampe

B Réparer le devant en aluminium de la toiture de l'entrée (bosselée)

[8] Les parties ont accordé à l'arbitre un délai de 45 jours à compter de la date de la dernière audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

## **II : BRIQUE EN FAÇADE**

### **La preuve**

[9] Il s'agit ici d'une propriété semi-détachée. À l'extérieur, la partie droite du mur de façade est en déclin d'aluminium, alors que la partie gauche du mur de façade, le mur latéral et le mur arrière sont en brique.

[10] La prétention des bénéficiaires est que la propriété devait leur être livrée avec tous les murs entièrement en brique.

[11] M<sup>me</sup> Bourret témoigne à l'effet qu'au cours des rencontres qui ont précédé l'achat, de même qu'à la signature du contrat préliminaire le 11 mai 2004, l'entrepreneur, M. Robin, lui avait dit que la maison était tout en brique; elle déclare de plus ne pas avoir reçu de plans de construction au moment de la signature.

[12] Les bénéficiaires ont pris possession le 28 août 2004 et ils ont constaté que la façade n'était pas conforme; ils ont consulté les plans de construction déposés à la ville pour s'apercevoir que la façade y était représentée en déclin d'aluminium.

[13] La liste de déficiences (A-3) adressée à l'entrepreneur par M<sup>me</sup> Bourret en date du 23 août 2004 ne fait aucunement mention de la façade de brique, pas plus d'ailleurs que les deux lettres de mise en demeure (22 octobre 2004 et 21 décembre 2004) envoyées à l'entrepreneur par la procureure des bénéficiaires.

[14] M<sup>me</sup> Bourret et sa fille, M<sup>me</sup> Montigny, déclarent n'avoir jamais vu au bureau de l'entrepreneur de matériel publicitaire montrant l'extérieur de la propriété et affirment n'y avoir consulté que la publicité relative à l'intérieur de la maison.

[15] Toutefois, auparavant, M<sup>me</sup> Bourret avait visionné la publicité de l'entrepreneur sur le site Web de ce dernier (A-4).

[16] La première plainte des bénéficiaires au sujet de la brique en façade est parvenue à l'administrateur le 16 mars 2005 (A-8).

[17] M. Beausoleil, conciliateur, témoigne à l'effet qu'il avait en sa possession le contrat préliminaire au dossier (A-5) lors de son inspection; il admet toutefois qu'il manquait une page à ce document, soit celle intitulée *Devis de construction général – semi-détaché*.

[18] Cette page (B-1) indique, entre autres, ce qui suit :

Architecture extérieure

- B Brique en façade, sur les côtés et à l'arrière (voir plan de construction pour le détail)

[19] M. Beausoleil affirme que même s'il avait eu cette feuille en sa possession lors de l'inspection, sa décision aurait été la même, vu que M<sup>me</sup> Bourret avait choisi sa maison sur le site Web de l'entrepreneur.

[20] L'entrepreneur soumet qu'il faut comparer le contrat préliminaire (A-5) avec le plan de construction (A-6).

[21] M. Robin avance que la façade de la propriété des bénéficiaires contient de la brique, mais pas sur toute sa surface; il faut donc se référer au plan de construction.

[22] L'entrepreneur se réfère de plus à son catalogue (E-2) où l'on peut voir le déclin d'aluminium en façade; il affirme que c'est le document que M<sup>me</sup> Bourret a vu à son bureau, soit le modèle *Le Royal*.

[23] M. Beaulieu, adjoint à M. Robin, témoigne à l'effet que les pages des documents publicitaires montrent toutes à la fois l'intérieur et l'extérieur de la propriété.

[24] Par ailleurs, M. Robin déclare que les bénéficiaires ont refusé de signer le document d'inspection pré-réception.

**Argumentation des bénéficiaires**

[25] Selon le procureur des bénéficiaires, la solution du présent litige se trouve non pas sur le site Web ou dans les brochures, mais dans le contrat lui-même. Or, ce

dernier indique clairement, à la section *Architecture extérieure* : « *Brique en façade* »; au devis technique, à la rubrique *Murs extérieurs*, on peut lire : « *Brique Permacon et détail en aluminium* ».

[26] La combinaison de ces deux dernières mentions nous amène fatalement à une façade de brique; or, présentement, la composante majeure est en aluminium.

[27] Les bénéficiaires se rappellent très bien qu'au bureau de l'entrepreneur, ce dernier leur a dit que tout était en brique; M. Robin n'a qu'un vague souvenir de cette conversation.

[28] Toutefois, le contrat est clair et ne souffre pas d'interprétation.

[29] On a invoqué que la maison du voisin aurait une devanture différente. Dans ce cas, le voisin serait sûrement content d'avoir une devanture en brique; les bénéficiaires, quant à eux, sont prêts à s'accommoder de cette situation.

[30] Le procureur se questionne à savoir si l'expression « *Brique en façade* » peut signifier une proportion de 50 % de brique en façade.

[31] Il rappelle que c'est l'obligation de l'entrepreneur de transmettre le contrat; or, le conciliateur a déposé son rapport alors qu'il lui manquait une page, sans laquelle on ne sait pas beaucoup de choses sur les caractéristiques de la maison.

[32] Le procureur rappelle de plus qu'il n'y a pas eu de réception des travaux dans le présent dossier, alors que c'est le devoir de l'entrepreneur de faire accepter lesdits travaux.

[33] Il soumet que dès le 16 mars 2005, les bénéficiaires ont soulevé le présent point dans une lettre à l'administrateur (A-8).

[34] Dans le présent dossier, conclut-il, les bénéficiaires n'ont point reçu et ont même refusé de recevoir l'ouvrage.

### **Argumentation de l'administrateur**

[35] Le procureur de l'administrateur soutient qu'il faut se mettre dans les souliers du conciliateur, M. Beausoleil, au moment où il a pris sa décision; on ne lui a pas fourni les documents complets.

[36] Lors de sa visite, les bénéficiaires l'informent que le choix de leur modèle a été fait à partir du site Web de l'entrepreneur (A-4 et A-7); or, seul le modèle du bas de la page (A-7) possède une grande fenêtre.

[37] Pour M. Beausoleil, ce choix correspond aux plans déposés à la ville, de même qu'au document publicitaire (E-2).

[38] Si la question de la brique en façade était si importante, pourquoi les bénéficiaires ne l'ont-ils pas soulevée avant mars 2005?

[39] M<sup>me</sup> Bourret a témoigné à l'effet qu'elle a fait son choix uniquement avec un plan de l'intérieur de la maison; or, l'on sait que tout le monde achète en fonction de l'extérieur. Par ailleurs, M. Robin a présenté le document dont il se sert pour travailler, sur lequel on voit l'intérieur et la façade; il lui a donc montré le modèle *Le Royal*.

[40] Il est donc plus que probable que la façade a été montrée aux bénéficiaires lors de la vente. Dans l'hypothèse contraire, il demeure que la dénonciation à M. Beausoleil lors de sa visite était trop tardive et aurait dû être faite lors de la prise de possession.

[41] Cinq jours avant la prise de possession, soit le 23 août 2004, les bénéficiaires exigent des travaux importants (A-3); or, il n'est point question de brique en façade dans leur demande.

[42] Il s'agit ici d'un vice apparent non dénoncé lors de la prise de possession.

[43] La propriété concernée se situe dans un projet intégré où tout doit être similaire. Nous sommes en présence de deux maisons jumelées, bien assorties, et sans défaut structural.

[44] Les bénéficiaires possèdent une propriété avec brique en façade, mais sur une partie seulement de celle-ci.

[45] Relativement à l'inspection pré-réception, le procureur est d'avis qu'il n'existe point de formule sacro-sainte; le cas échéant, le formulaire n'est qu'un guide. Or, les bénéficiaires ont dénoncé en août 2004 (A-3), sans aucune mention pour la brique. À cet égard, le procureur cite l'article 10.2° du décret ainsi que la définition de « *réception du bâtiment* » à l'article 8.

### **Décision et motifs**

[46] Sur le fond, ou plutôt sur le plan contractuel, la preuve est prépondérante à l'effet que les bénéficiaires ont choisi une maison avec façade tout en brique.

[47] Les souvenirs qu'ont M<sup>me</sup> Bourret et sa fille de leur rencontre chez l'entrepreneur le démontrent.

[48] Le devis de construction attaché au contrat préliminaire est sans équivoque : « *Brique en façade, sur les côtés et à l'arrière* ».

[49] Même le devis technique tend à démontrer cette caractéristique : « *Murs extérieurs : Brique Permacon pré-déterminée et détail en aluminium* »; or, 30 à 40 % de la façade en aluminium ne constitue pas un détail.

[50] À cet égard, la documentation de l'entrepreneur est loin d'être claire et précise; on demande à l'arbitre de comparer le contrat préliminaire avec les plans (A-6), alors qu'aucun de ces documents ne comporte de nom ou de numéro de modèle.

[51] L'administrateur en vient à la conclusion que les bénéficiaires ont choisi leur propriété à partir du site Web de l'entrepreneur et, ce faisant, qu'ils ont sélectionné le modèle *Le Royal*; par contre, les documents à cet effet déposés par l'administrateur ne comportent aucun nom de modèle et l'un des documents (E-2) soumis par l'entrepreneur nous fait plutôt voir le modèle *Le Tsar*.

[52] La décision de l'administrateur en date du 21 avril 2005, basée sur une recherche sur Internet et sur le contrat préliminaire dont une page importante était manquante, est mal fondée.

[53] L'entrepreneur n'a donc pas livré ce qu'il s'était engagé par contrat à livrer.

[54] Il a été admis que les bénéficiaires ont refusé de signer le rapport de pré-réception des travaux.

[55] La notion de réception du bâtiment est définie à l'article 8 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

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

[...]

«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.

[56] Les bénéficiaires occupent la propriété depuis la fin d'août 2004; ce bâtiment est donc en état de servir, puisqu'ils l'occupent; ils auraient donc dû signer ce document et inscrire les travaux à parachever ou à corriger; sur cette seule base, la présente réclamation pourrait être rejetée.

[57] Toutefois, la non-conformité au contrat, telle que rencontrée dans le présent dossier, n'est pas couverte par la garantie.

[58] Je cite ci-après le paragraphe 10.2° du décret ainsi que le dernier paragraphe de l'article 10 :

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:

[...]

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;

[...]

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.

[59] La garantie couvre les vices et malfaçons. Le fait de poser en façade de l'aluminium au lieu de la brique ne va pas à l'encontre des normes contenues aux divers codes cités à l'article 10 et ne porte pas atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[60] L'entrepreneur n'a pas produit de défaut ou de défectuosité dans son ouvrage; il ne s'agit donc pas d'une malfaçon.

[61] Il s'agit plutôt d'une mésentente contractuelle à l'égard de laquelle le soussigné n'a pas juridiction.

[62] POUR CES MOTIFS, la réclamation relative à la brique en façade est REJETÉE.

### **III : DIMENSIONS FENÊTRES ET PORTE PATIO**

[63] Il a été prouvé qu'il existe une différence entre les dimensions spécifiées sur les plans et celles du matériel installé en ce qui a trait à deux fenêtres et à la porte patio arrière.

[64] Au rez-de-chaussée, comparativement aux plans, la fenêtre de la chambre à coucher arrière a 5 po de moins en largeur, tandis que la porte patio a 12 po de moins en largeur.

[65] Au sous-sol, la hauteur de la fenêtre située dans la pièce avant est inférieure de 4 po à celle prévue aux plans.

[66] Il a été mis en preuve que les dimensions de cette fenêtre du sous-sol la rendent non conforme aux normes du Code national du bâtiment si la pièce dans laquelle elle se trouve est utilisée comme chambre.

[67] Selon les bénéficiaires, cette pièce au sous-sol contient un futon et doit être considérée comme une chambre.

[68] Le procureur des bénéficiaires argumente à l'effet que l'entrepreneur a l'obligation de construire selon les normes émises par le Code national du bâtiment; de

façon raisonnable, il a aussi l'obligation de prévoir l'usage normal des pièces ou des aménagements.

[69] Il soumet que suite à la visite des lieux, il est évident que quelqu'un risque de dormir dans cette pièce au sous-sol; en cas de revente, les bénéficiaires auraient l'obligation d'informer l'acheteur éventuel que cette pièce est non conforme et non sécuritaire; ils subissent donc un préjudice.

[70] Selon l'administrateur, M<sup>me</sup> Bourret a témoigné que cette pièce est actuellement utilisée comme bureau; il est donc hypothétique de prétendre qu'elle sera transformée en chambre.

[71] Le procureur de l'administrateur rappelle que la Ville de Saint-Hyacinthe a déjà statué que l'entrepreneur n'avait rien à voir avec la fenêtre du sous-sol et que ce dernier a agi en toute conformité.

[72] On ne retrouve ici aucune obligation contractuelle implicite.

[73] La décision de l'administrateur est donc bien fondée, car au moment de la livraison, les dimensions de la fenêtre du sous-sol n'enfreignaient pas les règles de sécurité.

[74] En ce qui a trait à la fenêtre du rez-de-chaussée et à la porte patio, le tribunal est d'avis que la non-conformité des dimensions par rapport aux plans ne constitue pas une malfaçon au sens de l'article 10 du décret, précédemment cité.

[75] Les dimensions de cette fenêtre et de cette porte ne contreviennent à aucune norme des codes de construction ou de sécurité et ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[76] Il a été mis en preuve que les bénéficiaires, lors de la construction, ont demandé des changements dans la division séparant la cuisine de la chambre, rendant ainsi problématique l'installation d'une porte patio plus large.

[77] Dès lors, après visite des lieux, il est apparu que la porte patio actuelle ne porte point atteinte à la qualité du bâtiment.

[78] Il s'agit donc, dans ces deux cas, d'une mésentente contractuelle à l'égard de laquelle le présent tribunal n'a pas juridiction.

[79] POUR CES MOTIFS, les réclamations relatives à la porte patio ainsi qu'à la fenêtre de la chambre au rez-de-chaussée sont REJETÉES.

[80] Il en sera autrement pour la fenêtre située dans la pièce avant du sous-sol. Il a été admis que les dimensions de cette fenêtre ne sont point conformes à la norme

9.7.1.3 du Code national du bâtiment, intitulée *Fenêtres de chambres*, laquelle a trait à la sécurité.

[81] En accord avec le procureur des bénéficiaires, je crois qu'il est très raisonnable de demander à l'entrepreneur de prévoir l'usage normal d'une pièce. Est-il déraisonnable de lui demander de prévoir qu'une pièce au sous-sol, mis à part le salon, puisse servir immédiatement ou éventuellement de chambre et d'y installer dès le départ une fenêtre appropriée?

[82] Il n'est pas exceptionnel, mais plutôt normal, qu'une pièce au sous-sol puisse servir de chambre. Il est également normal qu'une pièce puisse changer de vocation.

[83] L'administrateur argumente à l'effet qu'au moment de son inspection, la pièce n'était pas utilisée comme chambre; si elle l'avait été depuis une semaine avant l'inspection, aurait-il accepté la réclamation?

[84] L'entrepreneur peut difficilement nier sa responsabilité à cet égard lorsque sur ses propres plans (A-6) relatifs à ladite propriété, l'on peut lire « *option chambre* » sur la vue en plan du sous-sol à l'endroit où est située la pièce en question. Est-ce normal qu'un client qui exerce cette option doive changer la fenêtre afin de se conformer aux normes?

[85] POUR CES MOTIFS, la réclamation relative à la fenêtre située dans la pièce avant du sous-sol est favorablement ACCUEILLIE.

[86] L'arbitre ORDONNE donc à l'entrepreneur de procéder, conformément à la norme 9.7.1.3 du Code national du bâtiment, au remplacement de ladite fenêtre d'ici le 31 mai 2006.

#### **IV : ARRIMAGE DU BAIN**

[87] Dans son rapport daté du 22 février 2005, après avoir constaté la situation en ce qui concerne le bain, l'administrateur a donné raison aux bénéficiaires et a ordonné à l'entrepreneur de fixer le bain correctement « *selon les règles de l'art et l'usage courant du marché* ».

[88] Or, les bénéficiaires sont en désaccord avec la méthode (calfatage de joint) envisagée par l'entrepreneur pour stabiliser ce bain.

[89] Le tribunal rappelle que la responsabilité de la réalisation et des résultats des travaux appartient à l'entrepreneur; la méthodologie d'exécution lui appartient aussi.

[90] À cet égard, je cite les propos de l'arbitre Claude Méryneau<sup>1</sup> :

---

<sup>1</sup> *Dumont et Charbonneau c. Etmor Construction inc. et La garantie Qualité Habitation (ACQ)*, T.A., arbitre Claude Méryneau (Soreconi), 2002-05-06, p. 9.

L'arbitre retient le témoignage de M. Beausoleil à l'effet que « C'est à l'entrepreneur de décider de la méthode et des corrections à apporter pour satisfaire à l'ordonnance de l'administrateur : il a toutefois une obligation de résultat. Le travail exécuté selon les règles de l'art doit cependant être satisfaisant pour le client ».

[91] Si les bénéficiaires sont insatisfaits après l'exécution des travaux, ils pourront faire une nouvelle réclamation selon les termes de la garantie.

[92] POUR CES MOTIFS, la réclamation ayant trait à l'arrimage du bain est REJETÉE.

### **V : PORTE D'ENTRÉE**

[93] La porte d'entrée principale, qui était inversée lors de la prise de possession, a été remplacée par une porte provenant d'un autre bâtiment.

[94] Les bénéficiaires prétendent que la nouvelle porte est abîmée, bosselée et égratignée. De plus, selon eux, cette porte n'est pas convenablement isolée.

[95] L'entrepreneur témoigne à l'effet que les bénéficiaires n'ont pas accepté une serrure standard sur leur porte et qu'ils ont plutôt acheté et installé eux-mêmes une poignée de porte de dimension différente; de ce fait, un trou est apparent sur la porte, tout près de la poignée.

[96] À la suite de la visite des lieux, je n'ai pu déceler quelque imperfection ou malfaçon que ce soit sur cette porte, et je n'ai aperçu aucune bosse ni aucune égratignure.

[97] La porte s'appuie convenablement tout le long du coupe-froid; cependant, il est impossible de faire une inspection adéquate en dehors de la période hivernale.

[98] En ce qui a trait au trou laissé suite à l'installation par les bénéficiaires d'une poignée différant du modèle original, il s'agit d'une malfaçon qui n'est pas couverte par la garantie, comme stipulé à l'article 12.3° du décret :

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

[...]

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;

[99] POUR CES MOTIFS, la réclamation relative à la porte d'entrée est REJETÉE.

## **VI : BOYAU D'ALIMENTATION DU GAZ**

[100] Selon les bénéficiaires, le boyau d'alimentation en gaz du foyer du salon est trop court à l'extérieur (une longueur de 3 pi dépasse de la fondation arrière) pour être raccordé à une bonbonne si celle-ci est mise en place selon les règlements en vigueur.

[101] Ni la Régie du bâtiment ni la municipalité n'ont émis de constat d'infraction.

[102] La visite des lieux a permis de constater la situation; il n'existe aucune malfaçon dans l'installation du boyau d'alimentation en gaz situé à l'extérieur de la propriété, une longueur de 3 pi étant suffisante pour permettre le raccordement à une bonbonne à l'aide d'une rallonge si les normes l'exigent.

[103] Après avoir visité quelques propriétés avoisinantes, cette situation m'est apparue comme étant l'usage courant du marché.

[104] POUR CES MOTIFS, la réclamation concernant le boyau d'alimentation du gaz est REJETÉE.

## **VII : PLANCHER DU SOUS-SOL : CHAMBRE AVANT ET LOCAL ARRIÈRE**

[105] Les bénéficiaires prétendent que l'entrepreneur devait installer un plancher de lattes de chêne dans les deux pièces restantes du sous-sol (le salon du sous-sol étant déjà en lattes de chêne); il s'agissait d'un extra au contrat préliminaire.

[106] L'entrepreneur mentionne que l'extra en question représente plutôt le coût pour doubler le plancher en contreplaqué.

[107] L'entente à cet effet (B-7), datée du 9 août 2004 et signée par l'entrepreneur ainsi que M<sup>me</sup> Bourret, se présente comme suit :

### **Entente entre Louise Bourret**

**et**

### **Les Constructions Robin**

Un ajout 1592.65\$ sera ajoutée [sic] au contrat signée [sic] le 11 mai 2004 pour le doublage du plancher au sous-sol pour les 2 pièces restantes.

Ajouter les taxes à ces prix.

[108] Le contrat préliminaire démontre que l'option du plancher de chêne au rez-de-chaussée ainsi que dans la pièce principale du sous-sol a coûté 4 500 \$.

[109] Selon leurs dires, les bénéficiaires ont demandé à l'entrepreneur de compléter les deux pièces restantes du sous-sol de la même façon que la pièce principale, d'où l'entente intervenue.

[110] Dans l'esprit de M<sup>me</sup> Bourret, il n'y avait pas de doublage, l'entrepreneur lui ayant dit qu'il installait le plancher directement sur le ciment et que pour le montant soumissionné, il posait du bois de chêne.

[111] L'entrepreneur témoigne à l'effet qu'au départ, ces planchers ont été livrés en béton, comme indiqué au contrat; il ajoute qu'il n'est pas du tout dans les normes de poser des lattes de chêne directement sur du béton.

[112] Le procureur des bénéficiaires argumente à l'effet que M<sup>me</sup> Bourret est convaincue d'avoir déboursé 1 500 \$ pour la pose d'un plancher de chêne dans ces deux pièces au sous-sol.

[113] Il rappelle que l'entrepreneur a l'humilité d'avouer qu'il ne se souvient pas du tout des discussions lors des rencontres à cet effet; il s'agit donc d'une preuve non contestée.

[114] Or, l'entrepreneur se réfugie derrière les termes du contrat.

[115] Le procureur est d'avis que les clauses d'entente du 9 août 2004 ne sont pas bien faites et ne reflètent pas la volonté des parties.

[116] Il s'interroge sur la pertinence de payer 1 500 \$ pour avoir du contreplaqué sur le plancher de béton. À quoi cela sert-il?

[117] Il s'interroge de plus sur la proportionnalité du coût de 1 500 \$ pour le doublage versus l'ensemble du plancher de bois franc.

[118] Il ajoute que la signification du terme « doublage » utilisé dans l'entente n'est pas très claire.

[119] Selon le procureur de l'administrateur, l'entente (B-7) signée entre les parties est très claire : il s'agit de doublage de plancher. Or, aucune autre preuve n'est venue contredire ce document.

[120] Il soumet que le montant de 4 500 \$ chargé au contrat préliminaire pour le bois de chêne constitue un extra, car autrement, il y aurait eu un faux-plancher; ainsi, le montant de 1 500 \$ convenu entre les parties en août 2004 n'est pas disproportionné.

[121] Il est logique de doubler le plancher de ces deux pièces au sous-sol en prévision de l'installation d'un autre plancher au moment où les bénéficiaires seront prêts.

[122] Quand un bénéficiaire prend possession, il reçoit l'immeuble avec ou sans réserve (article 2110 du Code civil); or, M<sup>me</sup> Bourret n'a pas indiqué la présente réclamation sur le document de déficiences qu'elle a signé le 23 août 2004.

[123] Nous sommes ici en présence de deux témoignages contradictoires; les bénéficiaires soutiennent avoir commandé du plancher de chêne lors des rencontres avec l'entrepreneur, alors que ce dernier prétend qu'il s'agit de contreplaqué.

[124] Le tribunal va donc procéder par déduction :

- B Tout d'abord, l'entente du 9 août 2004 (B-7) indique « *doublage du plancher* »; le terme n'est peut-être pas bien choisi, mais il est d'usage courant et il n'indique pas une finition. Le mot doublage existe dans le dictionnaire pour désigner l'intérieur d'un manteau (doublure); ce n'est donc pas la partie apparente.
- B Le document préparé par M<sup>me</sup> Bourret le 23 août 2004 (A-3) et adressé à l'entrepreneur pour lui signifier des déficiences importantes ne fait pas mention des planchers de chêne dans les deux pièces visées du sous-sol; or, ce document, qu'il soit qualifié de « pré-réception » ou pas, nous sert d'indicateur à propos de la volonté de la bénéficiaire quant à ces planchers, alors que l'entente avait été signée seulement quelque deux semaines auparavant.
- B Il a été mis en preuve par l'administrateur que le montant soumissionné à l'entente du 9 août 2004, soit environ 1 600 \$, reflète le coût des matériaux de contreplaqué ainsi que de la main-d'oeuvre pour la pose.
- B Le soussigné, à l'aide des plans déposés (A-6), a fait un calcul des superficies et des coûts comparatifs pour en arriver à la conclusion que le montant soumissionné par l'entrepreneur le 9 août 2004 (B-7) ne peut s'appliquer à un plancher de chêne (évidemment doublé) pour les deux pièces visées du sous-sol.

[125] POUR CES MOTIFS, la réclamation ayant trait au plancher du sous-sol (chambre avant et local arrière) est REJETÉE.

## **VIII : CONCLUSION**

[126] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal

ACCUEILLE favorablement la réclamation des bénéficiaires relative à l'élément suivant :

- B Fenêtre située dans la pièce avant du sous-sol; et

REJETTE les réclamations des bénéficiaires relatives aux éléments suivants :

- B Brique en façade
- B Fenêtre de la chambre au rez-de-chaussée
- B Porte patio
- B Arrimage du bain
- B Porte d'entrée
- B Boyau d'alimentation du gaz
- B Plancher sous-sol : chambre avant et local arrière; et

PREND ACTE que les bénéficiaires se désistent de leurs réclamations relatives aux éléments suivants :

- B Infiltration d'eau constatée le 25 décembre 2004
- B Manteau du foyer
- B Appliquer la deuxième couche de peinture dans la cage de l'escalier
- B Appliquer la deuxième couche de finition sur la rampe
- B Réparer le devant en aluminium de la toiture de l'entrée

[127] Conformément au deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 9 décembre 2005.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]