

**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 :

**ANTONIO ANDRADE
ROSA GOIS**

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

CONSTRUCTION NAVA INC.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La Garantie des maisons
neuves de l'APCHQ : 04-334 FL

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

Me Jean Morissette

Pour le bénéficiaire :

M. Antonio Andrade
M. Heliodro Andrade, (fils d'Antonio
Andrade)

Pour l'entrepreneur :

M. Filippo De Bonis

Pour l'administrateur :

M^e François Laplante
M. Pierre Bonneville, inspecteur-
conciliateur

Date d'audience :

16 février 2005

Lieu d'audience :

Laval

Date de la sentence :

17 septembre 2005

[1] À la suite d'une demande des bénéficiaires, l'administrateur a déposé, en date du 21 octobre 2004, son rapport d'inspection comportant quatorze points.

[2] Les bénéficiaires, insatisfaits de la décision rendue par l'administrateur en ce qui a trait aux points 7, 8, 9 et 12 du rapport, ont demandé que le différend soit soumis à l'arbitrage.

[3] Les points contestés sont les suivants :

Point 7 : pression d'eau au robinet de l'évier de cuisine;

Point 8 : très léger gonflement du plancher en lattes de bois franc au pied de l'escalier et de la salle de bain;

Point 9 : Retouches au crépi de ciment sur les murs de fondation et à l'escalier avant;

Point 12 : Légères fissures à l'intersection plafond/mur de la cage d'escalier.

[4] Conformément au règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, j'ai été nommé arbitre et les parties conviennent que j'ai juridiction pour décider des points soulevés par l'avis d'arbitrage des bénéficiaires.

[5] L'audition, suivant une conférence téléphonique préparatoire, se tient, de consentement, dans le bâtiment des bénéficiaires et nous a permis de faire le constat des lieux.

[6] Les personnes qui témoignent au cours de l'audition ont été assermentées.

[7] **M. Antonio Andrade**, pour les bénéficiaires, résume leurs prétentions :

[8] Quant au point 7 : le pauvre débit d'eau du robinet de la cuisine ne peut être expliqué par un réducteur de pression car les autres robinets de la maison ont une pression beaucoup plus forte.

[9] Nous sommes en mesure de constater qu'un récipient prend pour se remplir :

- 1) 21 secondes à la salle d'eau;
- 2) 52 secondes au robinet de cuisine;

[10] Quant au point 8 : Plancher : à plusieurs endroits le plancher craque ... M. Andrade nous invite à visiter le rez-de-chaussée et déborde des endroits montrés à l'inspecteur de l'administrateur, M. Bonneville, lors de son inspection du 29 septembre 2004. Il a placé à divers endroits des marques pour nous montrer les endroits défectueux. Il dira que la maison est confortable, n'est pas trop humide et que ce taux d'humidité n'est pas le problème qui entraîne le gondolage du plancher.

[11] Quant au point 9 : Crépi : le bord extérieur de l'escalier de ciment avant/façade et contre-marche, photos 1 et 2 et le mur de fondation arrière, photos 3 et 4, doivent être repris et l'entrepreneur s'est engagé à le faire.

[12] Contre-interrogé par Me François Laplante, M. Andrade confirmera que ses plaintes relatives au crépi avant et arrière existaient en avril 2004, date de la signature de la réception du bâtiment (onglet 3).

[13] Quant au point 12, fissures : M. Andrade nous montre aussi les fissures aux intersections du plafond et des murs, au mur intérieur de la salle de bain du haut et des murs de la cage d'escalier;

[14] Pour sa part **M. Filippo De Bonis**, pour l'entrepreneur, témoigne et exprime que :

[15] Quant au point 7, débit d'eau : Il n'a pas de contrôle sur la pression d'eau. Il a changé les tuyaux de contrôle de pression « speedway » sans donner satisfaction aux bénéficiaires. Il offre de payer 75,00\$ pour la valeur du robinet et le client de changer pour celui qu'il veut. M. Andrade refuse cette offre.

[16] Quant au point 8, planchers de bois franc : La personne qui a rédigé le document, pièce A-15, n'étant pas présente pour son dépôt et permettre aux parties de la contre-interroger, j'ai décidé que cette pièce ne peut être déposée et utilisée pour fins de preuve.

[17] M. De Bonis nous dit que le bois est un matériel naturel qui, selon les saisons et le taux d'humidité, réagit. Il n'a pas de contrôle de l'environnement des lieux et il n'y a pas de travail à refaire.

[18] Quant au point 9, plafond : La maison travaille selon les saisons et vu que l'état des fissures n'est pas pire que ce qu'il était, ce n'est pas sujet à la garantie. M. De Bonis va faire les réparations conformément à la garantie s'il a à les faire.

[19] Quant au point 12, crépi : M. De Bonis a promis de le faire. Le crépi est à refaire sur les limons des marches. Sur la contre marche, il ne se souvient pas d'avoir accepté de reprendre aussi cette finition. Il ajoute que tant qu'il ne sera pas entièrement payé pour tous ses travaux, il ne reprendra pas ce travail, tel que promis.

[20] **M. Pierre Bonneville**, est expert en inspection de maison. Il travaille à l'APCHQ depuis 3,5 ans comme conciliateur, inspecteur. Ses tâches consistent en la prise de connaissance des plaintes, faire les inspections et l'examen des prétentions des parties et de soumettre ses conclusions s'il n'y a pas d'entente. Il a procédé à 400 – 500 expertises. Il a obtenu son diplôme de technicien en architecture du Cégep du Vieux-Montréal en 1973. Il a été pendant 13 ans inspecteur senior à la SCHL et pendant 11 ans entrepreneur général, secteur résidentiel. Il est membre de l'Ordre des Technologues. Il est déclaré et considéré comme expert dans le cadre du présent dossier.

[21] En septembre 2004, un rendez-vous est pris pour une inspection de conciliation. Le 29 septembre, une visite a lieu en relation avec la lettre du 25 août, onglet #9, qui a résulté dans son rapport, onglet #12.

[22] Quant au point 7 : pression d'eau, manque de pression à la robinetterie. Il s'agit d'une entrée d'eau de $\frac{3}{4}$ de pouces. Il n'y a aucun instrument mécanique à l'intérieur du bâtiment qui affecte la pression d'eau. Il n'y a pas de malfaçon. Il est normal que la pression aux diverses chantepleures ne soit pas la même. Il n'y a pas de défaut à la robinetterie ni à la construction. Il explique le faible débit d'eau par un robinet de fabrication européenne qui semble être la cause de ce contrôle de débit d'eau.

[23] Quant au point 8, plancher. À la lettre du 25 août 2004, le bénéficiaire mentionne : « awkward bump in the rooms wood floor which has not gone into place with time ». Lors de la visite du 29 septembre, le seul endroit visité et montré était au pied de l'escalier et près du bas de l'escalier. Aucun autre endroit n'a été mentionné par le propriétaire. Il n'y avait qu'un très léger gondolement et/ou gonflement . Le taux d'humidité relative à l'intérieur est alors mesuré à l'aide d'un appareil et lui permet d'obtenir un taux entre 52 à 55%. Il nous mentionne que les manufacturiers suggèrent, pour le bois, de 40% à 45% d'humidité relative ambiante. Le plancher n'est pas plus ondulé qu'il ne l'était en septembre. Le comportement du matériau n'a pas varié. Il est d'opinion qu'il n'y a pas de malfaçon au sens du contrat de garantie.

[24] Quant au point 9, crépi : Ces efflorescences sont apparentes et n'ont pas été notées à la liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment, onglet 3 du 17 avril 2004. Il n'y a aucune réserve d'inscrite à l'étape 5 signée par le bénéficiaire et l'entrepreneur. Puisqu'il s'agit d'une situation apparente et non notée à la liste ÉTAPE 5/STEP 5 le contrat de garantie ne s'y applique pas.

[25] Quant au point 12 : fissures au plafond. Il s'agit du travail normal des matériaux d'un bâtiment. Tel qu'indiqué à l'article 4.2 du contrat de garantie, art. 12(2) du règlement, comportement normal qui n'est pas sujet à la garantie. Il nous souligne qu'il n'y a pas eu de changement depuis sa visite.

[26] Contre-interrogé, M. Bonneville confirmera qu'il se souvient des lieux grâce à ses notes et photographies. Il réaffirme que ses constatations de ce matin ne montrent aucun changement depuis sa visite de septembre 2004.

[27] Il nous confirmera que la robinetterie de la cuisine est de marque Eurostream, modèle européen, qui n'est pas fait en Amérique.

[28] M. Bonneville explique qu'il n'a pas statué sur les points 1 à 5 de son rapport puisqu'il n'a pas eu d'information que le bénéficiaire n'est pas satisfait des travaux convenus sur règlement exprimé lors de la visite du 29 septembre 2004.

[29] Je tiens d'abord à souligner que l'audition a été quelque peu difficile puisque messieurs Andrade et De Bonis ne communiquent pas. L'un et l'autre parlent et avant que l'un finisse de parler, l'autre commencera à le contredire. Un manque d'écoute et un manque d'ouverture à régler les dernières factures des travaux nous mènent vers une audition qui aurait pu être évitée.

[30] Les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après appelé Le Plan de Garantie) sont claires. Voici les dispositions pertinentes applicables à la présente affaire : art 8, 10 (1) (2) ... In fine

« **Art. 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. »

« **Art. 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; »

(...)

[31] In Fine :

Article 12. Sont exclus de la garantie :

1° (...)

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

[32] **Article 17.** 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 bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

[33] Parce que le bénéficiaire veut absolument avoir raison et l'entrepreneur s'entête à ne faire des travaux que si sa facture est entièrement payée, aucun d'eux ne veut considérer la position de l'autre.

[34] Il est vrai qu'en responsabilité civile l'entrepreneur qui accepte de refaire un travail qui ne corrige pas un problème pourra être appelé à recommencer. Pourtant, Le Plan de Garantie auquel je suis soumis pour les fins de l'arbitrage, ne reprend pas ce principe du Code civil du Québec. Il s'agit d'un contrat statutaire de garantie qui édicte les règles et obligations des parties. La preuve que l'une de ces règles ou obligation n'a pas été respectée doit être faite pour que j'ordonne à l'entrepreneur d'effectuer des travaux.

[35] **Point 7 :** Le robinet de la cuisine est de fabrication européenne. Son installation et la plomberie amenant l'eau ne comportent aucun vice. Un robinet, installé dans une maison voisine et de même fabrication nous a permis de constater d'un débit tout à fait similaire. Il peut s'agir d'un désagrément, car le débit peut sembler faible, mais son fonctionnement est normal et ne comporte aucun défaut.

[36] **Point 8 :** Le plancher de bois n'est pas plus en mauvais état qu'en septembre 2004. Le bois est un matériau naturel qui a un comportement relié à la température et au taux d'humidité relative ambiante. Il n'y aucune détérioration marquée et les craquements nous apparaissent normaux pour ce genre de plancher.

[37] **Point 9 :** Les retouches au crépi de ciment sur les murs de fondation et à l'escalier avant seront traitées de façon séparée. Celles qui concernent l'escalier avant

existaient lors de déclaration de réception du bâtiment, pièce de l'onglet 3, et n'a pas été spécifiée malgré son apparence. Les articles 8, 10 (2), et 17 édictent que ce travail aurait dû apparaître comme à parachever vu son apparence ce qui n'a pas été fait.

[38] Depuis la visite de septembre 2004, sont apparues des marques de rouille sur le mur de fondation arrière. Il est évident que le crépi ne recouvre pas suffisamment les matériaux structurels de la fondation et que l'acier d'armature réagit. Je considère qu'il n'est pas de l'intérêt des parties de restreindre la demande du bénéficiaire à l'aspect visuel de la fondation arrière au moment de la signature de la déclaration de réception du bâtiment, pièce de l'onglet 3. Puisqu'il y a une détérioration marquée à cet endroit, nous ordonnerons à l'entrepreneur de reprendre le crépi de la fondation arrière.

[39] **Point 12 :** Les légères fissures à l'étage à l'intersection des murs et plafonds de la cage d'escalier ou de la salle de bain sont reliées à un comportement naturel des matériaux et exclues de la garantie (art.12 (2)).

[40] Je souligne qu'aucune preuve ne fut présentée pour contredire M. Bonneville et que son expertise a été admise par les parties. Les conclusions de l'expert sont fondées et je n'ai pas matière à m'en écarter.

[41] Nous mentionnons que les points 1 à 5 du rapport d'inspection, travaux convenus par les parties lors de l'inspection, doivent être examinés à nouveau par l'expert conciliateur car M. Andrade mentionne qu'il n'est pas satisfait des réparations effectuées par l'entrepreneur .

[42] Finalement, j'invite M. Bonneville à aider les parties à reprendre une discussion basée sur l'intérêt des parties à concilier leur position pour finaliser leur relation. Il ne serait pas avantageux pour les bénéficiaires ou l'entrepreneur d'avoir à revenir en arbitrage sur les points en suspens ou à se présenter devant un tribunal civil pour les problèmes soulevés lors de l'arbitrage et qui ne sont pas de ma juridiction.

EN CONSÉQUENCE, le tribunal d'arbitrage

ORDONNE à l'entrepreneur de reprendre et refaire la finition de crépi sur les murs de la fondation arrière;

REJETTE la demande sur les autres points;

[43] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

SAINTE-AGATHE-DES-MONTS, le 17 septembre 2005

Me Jean Morissette, arbitre