
**ARBITRAGE EN VERTU DU CERTIFICAT DE GARANTIE DES IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ**

ENTRE :

MARTHE H. GUILLOTTE

(LA « BÉNÉFICIAIRE »)

ET :

LA GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.

(L'« ADMINISTRATEUR »)

ET :

SAN CARLO CONSTRUCTION

(L'« ENTREPRENEUR »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

M^e Johanne Despatis

Comparutions pour la bénéficiaire :

M^e Isabelle Lessard, (Champagne Koury, avocats),
procureure, assistée de :
Mme Marthe H. Guillotte, la bénéficiaire

Comparutions pour l'administrateur :

M^e François Laplante, (Savoie Fournier), procureur,
assisté de :
Mme Marie-Claude Laberge

Comparution pour l'entrepreneur :

M^e Valérie Carrier, (Artuso, Marsillo & associés),
procureure, assistée de :
M. Carmine Latella, entrepreneur
M. Flavio Latella, vendeur

Date d'audience :

10 juin 2005

Lieu d'audience :

Montréal, Québec

Date de la sentence :

19 juillet 2005

I

LE RECOURS

[1] Madame Marthe H. Guillotte, la « bénéficiaire », conteste les éléments suivants de deux décisions rendues le 4 décembre 2003 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, « l'administrateur » :

« [...]

Lors de notre inspection, l'entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux ci-dessous mentionnés aux points 1 à 3, et ce, d'ici le 1^{er} décembre 2003. Par conséquent, compte tenu de cet engagement, la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ n'a pas à statuer sur ces points dans le cadre du certificat de garantie.

[...]

2. TUILES DE CÉRAMIQUE

L'entrepreneur s'engage à remplacer les tuiles de céramique à 3 endroits (2 dans le salon et 1 dans le corridor devant la cuisine) et ce malgré le fait qu'il a déjà corrigé environ 13 tuiles et que la propriétaire avait accepté les travaux correctifs.

[...]

Concernant les points 3 à 5, nous sommes en présence de malfaçons cachées. Or, nous constatons que ces situations ont été dénoncées le 10 juin 2003, soit à l'intérieur des délais prescrits tel qu'indiqué à l'article 2.1.2 du certificat de garantie.

3. PORTE DE LA 2^e SALLE DE BAIN

En vertu de l'article 2.1.2, l'entrepreneur devra corriger la fixation de la peinture du haut de la 2^e salle de bain. Il devra s'assurer que les vis des peintures sont suffisamment ancrées afin d'éviter l'arrachement à l'endroit du cadre.

Selon nos observations, nous sommes d'avis que l'installation de porte en bois massif est acceptable sur un cadrage standard en autant que la fixation soit adéquate et suffisante. Compte tenu qu'il n'y a pas de manifestations sur les autres portes, nous ne pouvons conclure qu'il y a malfaçon. Par ailleurs, à titre préventif, l'entrepreneur devra s'assurer que les vis des peintures sont suffisamment ancrées et prévoir l'ajout de certaines vis plus longues au niveau des peintures des autres portes en bois massif.

[...]

En vertu du certificat de garantie, la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ ne peut considérer les points suivants :

[...]

7. PORTES COULISSANTES – chambre (pocket door)

La propriétaire mentionne qu'elle a convenu avec l'entrepreneur (fils) de faire installer des portes coulissantes (pocket) dans une des chambres. Premièrement, elle précise que cet élément est indiqué au point 6 du contrat préliminaire (additions). Lors de l'inspection, nous n'avons pu obtenir de précision concernant les « portes en extra » puisque le fils de l'entrepreneur n'était pas présent et l'entrepreneur a nié la présence d'une telle entente, car non écrite. Le document (point 6) fait référence à une annexe « A5 » que la propriétaire nous a fournie. Par contre, ce document ne peut être considéré puisqu'il n'est pas signé par les deux parties.

Deuxièmement, nous constatons que la situation dénoncée est irrecevable compte tenu qu'il ne s'agit pas de malfaçons, tel que défini au certificat de garantie. Par conséquent, la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ ne peut considérer ce point dans le cadre du certificat de garantie.

[...]

9. ACCÈS AUX ROBINETS DE LA SALLE DE LAVAGE

Lors de notre inspection, nous n'avons pas été en mesure de constater de malfaçons relativement aux points 8 et 9. Par conséquent, en vertu de l'article 2.1.2, en l'absence de malfaçons, la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ ne peut considérer ces points dans le cadre du certificat de garantie.

[...] »

[2] Les éléments contestés de la seconde décision sont les suivants :

« [...]

Concernant le point 2, nous constatons que la déclaration de copropriété a été publiée le 6 mai 2002 et que la situation décrite ci-dessus a été dénoncée par écrit pour la première fois le 10 juin 2003, soit à l'intérieur des délais prescrits tel qu'indiqué à l'article 2.1.4 du certificat de garantie.

2. ÉTANCHÉITÉ DE LA PORTE D'ENTRÉE DE L'UNITÉ 408

En vertu de l'article 2.1.4, l'entrepreneur devra prévoir l'ajout de coupe-froid ou autre, afin d'assurer l'étanchéité de la porte d'entrée à l'endroit du seuil.

En vertu du certificat de garantie, la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ ne peut considérer les points suivants :

[...]

4. ACCÈS AU STATIONNEMENT SOUTERRAIN

Les propriétaires mentionnent que la rampe d'accès au stationnement souterrain est trop abrupte. L'entrepreneur indique avoir effectué des correctifs à deux reprises pour rectifier la pente et la ville aurait rabaissé le trottoir devant l'accès, de quelques pouces. Lors de l'inspection, nous n'avons pas été en mesure de voir précisément la problématique soulevée par les propriétaires, leur véhicule étant présentement remisé dans le stationnement de l'immeuble. Le concierge de l'immeuble aurait rentré le véhicule à la demande des propriétaires, et selon eux, le dessous de l'automobile froterait encore un peu.

Selon ce qui nous a été possible de constater sur place, nous sommes d'avis que la situation est acceptable et ne restreint pas l'utilisation du stationnement. Par conséquent, en vertu de l'article 2.1.2, en l'absence de malfaçon, la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ ne peut considérer ce point dans le cadre du certificat de garantie. »

II

LES FAITS

[3] La bénéficiaire a signé l'acte de vente de sa copropriété située au 7260 rue de Beaufort à Anjou le 26 juin 2002. Il s'agissait d'une nouvelle propriété construite par San Carlo Construction inc., « l'entrepreneur », et couverte par le Certificat de garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, le « *Certificat de garantie* ».

[4] Madame Guillotte raconte à l'audience ne pas avoir procédé avec l'entrepreneur à une inspection formelle des lieux avant de signer cet acte de vente ainsi que les formulaires intitulés « *Attestation de parachèvement* » prescrits par l'administrateur. Madame Guillotte explique que ses rapports avec l'entrepreneur étaient devenus difficiles suite à une plainte qu'elle lui avait adressée au printemps 2002 concernant l'entrée de garage. Selon la bénéficiaire, l'entrepreneur avait depuis eu un comportement incorrect à son endroit et même abusé de sa situation notamment en annulant unilatéralement avec une seule journée de préavis son aménagement dans les lieux initialement prévu pour le 23 juin 2002 et dont il avait été convenu, selon ses dires, qu'il pourrait se faire à cette date même si tout n'était pas terminé.

[5] Quoiqu'il en soit, explique la bénéficiaire, c'est dans de telles circonstances, qu'elle n'a pas inspecté sa copropriété avant de passer chez le notaire le 26 juin 2002 où, ajoute madame Guillotte, elle n'a pas dit un mot, se contentant de signer le contrat ainsi que les attestations de

parachèvement, ne pouvant pas se permettre de voir son déménagement encore retardé ou même annulé.

[6] L'attestation relative à sa partie privative comporte l'annotation manuscrite N/A (non applicable) sous la rubrique : « *Liste des travaux à parachever et/ou à corriger sur l'unité résidentielle.* » Cette rubrique qui est comprise dans la partie intitulée *Obligations* est préfacée des énoncés suivants :

« Les signataires des présentes informent l'APCHQ qu'ils ont conclu l'entente suivante, savoir :

- 1. que l'unité résidentielle ci-haut désignée était substantiellement terminée, et que l'acheteur a pris possession de l'unité résidentielle ci-haut désignée à la date mentionnée ci-dessus, le tout conditionnellement au parachèvement des travaux mineurs et des travaux saisonniers sur l'unité résidentielle, tel que décrit ci-dessous;*
- 2. que l'entrepreneur a effectivement remis, à la date mentionnée ci-dessus, l'unité résidentielle ci-haut désignée à l'acheteur;*
- 3. que l'entrepreneur s'engage à parachever et/ou à corriger sur l'unité résidentielle, les travaux mineurs et les travaux saisonniers décrits ci-dessous, le tout tel qu'accepté par l'acheteur »*

[7] Cela dit, au cours de sa première année d'occupation des lieux, la bénéficiaire a dénoncé par écrit à l'entrepreneur certains problèmes qu'elle estimait couverts par le *Certificat de garantie*. Insatisfaite des interventions de l'entrepreneur, la bénéficiaire en a éventuellement avisé l'administrateur.

[8] Par la suite, madame Marie-Claude Laberge, conciliatrice au service de l'administrateur, a procédé à une visite des lieux le 4 novembre 2003 en vue de vérifier les problèmes dénoncés, problèmes qu'elle a traités distinctement dans deux rapports datés du 4 décembre 2003 et dont l'essentiel des éléments en litige est reproduit plus haut : le premier rapport est consacré aux problèmes allégués affectant la partie privative et le second est relatif aux problèmes allégués affectant les parties communes de l'immeuble.

[9] Insatisfaite de certaines des conclusions de madame Laberge, la bénéficiaire s'est donc pourvue en arbitrage; d'où les présentes.

[10] Au cours de l'audience, l'appelante qui était représentée par procureure, a déclaré avoir consulté des experts relativement à certains des éléments contestés, notamment au sujet des portes coulissantes et du cadrage des portes, experts qui, selon la bénéficiaire, auraient contredit les conclusions de madame Laberge. Ces experts n'ont pas témoigné ni, selon la preuve, préparé quelque document. L'entrepreneur et l'administrateur se sont opposés à l'admission en preuve de ces affirmations au motif qu'il s'agissait d'une preuve par ouï-dire et leur objection a été accueillie séance tenante.

[11] Selon la preuve non contredite, la bénéficiaire a en juillet 2004 porté plainte auprès de la Régie du bâtiment au sujet de différents éléments dont certains se retrouvent dans le rapport de madame Laberge. Subséquemment, madame Lise Veilleux et monsieur Georges Rivest, tous deux inspecteurs à la Régie, ont procédé ensemble à une inspection des lieux le 23 novembre 2004 et préparé un rapport au sujet de leurs observations.

[12] La procureure de la bénéficiaire s'est opposée au témoignage devant nous de monsieur Rivest ainsi qu'à la production de son rapport au motif que le document en question n'était signé que par madame Lise Veilleux qui n'était pas présente. Selon la procureure de la bénéficiaire, une personne autre que l'auteur du rapport ne pouvait témoigner à son sujet.

[13] Après que monsieur Rivest eut expliqué que bien que le rapport en question soit uniquement signé par madame Veilleux, il est en fait le fruit d'un travail commun et qu'il avait souscrit à son contenu même s'il ne l'avait pas signé, l'objection a été rejetée.

[14] Ceci m'amène à traiter de la preuve présentée à l'égard de chacun des éléments matériels en litige.

1. Tuiles de céramique

[15] Selon madame Guillotte, le plancher de céramique n'est pas acceptable et environ 200 tuiles devraient être remplacées en raison de la présence d'une certaine dénivellation dangereuse entre les tuiles. Au moment de ma visite des lieux, la bénéficiaire a fait la démonstration de la dénivellation alléguée en faisant glisser une règle en bois à la surface des tuiles en expliquant

qu'à chaque fois que la règle accrochait entre les tuiles, cela signifiait qu'elle n'était pas conforme.

[16] Son témoignage reprend en cela l'essentiel de ce qu'elle avançait déjà dans sa demande d'arbitrage :

« Près de 20 céramiques ont été changées – plusieurs autres ne l'ont pas été en raison que les poseurs de céramiques (3) sur les lieux arrachaient tout simplement des collants rouges posés sur les céramiques pour identifier les céramiques à changer sans les changer. Dans une deuxième demande, l'APCHQ et le contracteur se sont mis d'accord pour ne changer que (3) trois autres. On me dit que j'étais d'accord même si je ne l'étais pas. L'APCHQ et le contracteur d'accord- quel choix on me donnait? Deux contre un...

Monsieur Latella, qui est de très mauvaise foi depuis le début, m'a fait faire des démarches pour obtenir les céramiques à poser (sinon il ne poserait pas de céramique) son fils me certifiant qu'il s'occuperait de les ramasser. Le jour de la pose, il a tout simplement apporté les céramiques qu'il avait en storage dans une de ces lockers et m'ayant fait faire toutes ces démarches inutilement.

Même si Monsieur Latella avise que j'avais signé après que le travail avait été fait : les planchers étaient tous dans un état lamentable (poussières, éclats de céramiques partout dans le condo incluant sous les meubles) on n'avait que les collants rouges pour voir si tout avait été fait (pas de collant on supposait que tout était fait). A notre grande surprise, ce n'est que deux jours plus tard – quand on a fait faire le grand ménage des planchers qu'on a découvert le pot aux roses. »

[17] Pour sa part, la conciliatrice Laberge, dont le rapport est contesté, affirme à l'audience qu'au moment de son inspection des lieux, elle s'était limitée aux endroits mentionnés par la bénéficiaire soit le passage, la cuisine et le salon où une vingtaine de tuiles avaient déjà été changées par l'entrepreneur. Madame Laberge s'est étonnée du nombre de tuiles, (environ 200), mentionné par la bénéficiaire au moment de l'audience et qui seraient toujours déficientes notamment à des endroits qui pour sa part n'avaient pas été mentionnés à l'époque et qu'elle n'a donc pas inspectés.

[18] Quoi qu'il en soit, madame Laberge raconte qu'au moment de sa propre inspection en novembre 2003, l'entrepreneur avait accepté d'en changer encore trois autres qui étaient problématiques. Selon ce qu'elle avait pu constater, cette solution lui était apparue raisonnable à l'époque, sinon affirme-t-elle, elle ne l'aurait pas retenue.

[19] Comme question de fait, les trois tuiles en question ont bel et bien été changées et selon madame Laberge, le plancher de céramique tel qu'il est aujourd'hui est tout à fait acceptable. Selon elle, les dénivellations relevées à l'aide de la règle sont normales vu la grandeur des tuiles et le type de matériau sur lequel elles reposent.

[20] L'entrepreneur a pour sa part fait entendre monsieur Vito Laruso, président de la compagnie Céramique Artistique 2000. Monsieur Laruso pose des tuiles de céramiques depuis une trentaine d'années et c'est lui qui a posé la céramique chez la bénéficiaire.

[21] Monsieur Laruso explique qu'il est tout à fait normal qu'il existe une certaine dénivellation entre les tuiles, d'une part, en raison de leur taille et, d'autre part, du fait qu'elles ne sont pas collées directement sur le plancher de béton. Au sujet des collants rouges, il nie en avoir retiré certains sans avoir changé les tuiles qu'ils servaient à identifier.

[22] Monsieur Rivest de la régie du bâtiment a aussi témoigné à ce sujet. Selon lui, les dénivellations observées sont acceptables.

2. Porte de la 2^e salle de bain

[23] Selon la bénéficiaire, les portes pleines des pièces de son appartement ont été installées sur des cadrages pour portes vides alors qu'elles auraient dû l'être sur des cadrages pour portes pleines.

[24] Le problème vient essentiellement du fait que la bénéficiaire a convenu à un moment donné avec l'entrepreneur, qu'il allait installer des portes pleines au lieu des portes vides prévues au départ. La preuve est contradictoire au sujet du moment où cette modification a été apportée et de la question de savoir si les cadrages des portes avaient ou non déjà été installés. Selon la bénéficiaire, ils ne l'étaient pas alors que selon l'entrepreneur, ils l'étaient.

[25] Quoi qu'il en soit, tout en reconnaissant que conformément à la directive de l'administrateur toutes les vis des pentures avaient été changées de manière à assurer leur meilleur ancrage, la bénéficiaire s'estime insatisfaite de cette solution préconisée par l'APCHQ puisqu'elle ne l'assure pas qu'il n'y aura plus de problèmes dans l'avenir. Selon elle, un spécialiste lui aurait confirmé que la seule façon sûre de corriger le problème était de remplacer

les cadrages vides pour des cadrages pleins ou de leur ajouter une planche. Ce dernier n'a pas été appelé à témoigner et pour les raisons mentionnées ci-haut, cette partie du témoignage de la bénéficiaire a été jugée irrecevable.

[26] Enfin, madame Laberge a exprimé l'avis que le changement de vis avait réglé le problème et rendu l'installation des portes conforme aux règles, opinion partagée par l'entrepreneur.

3. Portes coulissantes

[27] La bénéficiaire explique qu'à la suite d'une modification au contrat de vente, il avait été convenu que l'entrepreneur installerait trois portes coulissantes dans l'une des chambres. Toutefois, l'entrepreneur n'en a installé que deux et a substitué à la troisième une porte d'un type différent. L'entrepreneur qui reconnaît le fait explique avoir réalisé en cours des travaux qu'il serait impossible d'installer une troisième porte coulissante en raison d'un manque d'espace dans le mur, d'où la substitution.

[28] Madame Laberge a expliqué pourquoi elle a considéré ce point exclu de la garantie en ce qu'il ne s'agissait pas selon elle d'un problème de malfaçon et que l'installation de la troisième porte répondait par ailleurs aux normes de construction.

4. Accès aux robinets de la salle de lavage

[29] La bénéficiaire explique avoir informé l'entrepreneur dès le début qu'elle voulait une laveuse et sécheuse superposées et que l'installation des robinets devaient être faite en conséquence. Or, selon elle, la robinetterie a été installée pour une laveuse ordinaire et est donc très difficile d'accès, étant placée à l'arrière de ses appareils alors qu'il aurait dû l'être à côté ou, à tout le moins un peu plus vers la droite de manière à demeurer plus accessibles. En effet, puisque que par précaution, elle ferme les robinets après chaque utilisation, leur position ne lui permet pas d'accéder à celui d'eau chaude.

[30] Selon l'entrepreneur, les robinets installés l'ont été pour une laveuse et une sécheuse superposées et que s'ils l'avaient été pour une installation ordinaire, ils l'auraient été plus bas.

[31] Témoignant à ce sujet, madame Laberge explique avoir jugé que tout comme le précédent ce problème n'en était pas un de malfaçon couvert par le *Certificat de garantie* puisque les robinets demeuraient accessibles et avaient été installés pour une laveuse et une sècheuse superposées.

[32] Monsieur Rivest, qui a également témoigné à ce sujet, estime que bien qu'il aurait été possible de les installer plus vers la droite de façon à les rendre plus facilement accessibles, il avait jugé ce reproche non fondé lors de son inspection.

[33] Finalement, ma propre visite des lieux m'a permis de constater que les robinets sont placés derrière les appareils mais qu'ils demeurent accessibles.

5. Étanchéité de la porte d'entrée de l'unité 408

[34] Tout en reconnaissant que les travaux ordonnés par l'administrateur à ce sujet avaient été effectués et avaient réglé le problème d'étanchéité de la porte dont elle s'était plainte, la bénéficiaire a fait valoir que, du point de vue esthétique, la finition extérieure de sa porte d'entrée n'est pas pareille à celle des autres appartements.

[35] Madame Laberge a décrit les travaux faits pour corriger l'étanchéité de cette porte et expliqué que celle-ci était désormais conforme aux normes en usage. Son témoignage est corroboré par ceux de messieurs Rivest et Latella.

6. Accès au stationnement souterrain

[36] La bénéficiaire explique qu'elle avait constaté avant la signature du contrat de vente devant le notaire, que la pente de l'entrée de garage menant au stationnement souterrain était trop abrupte et que la voiture de son mari accrochait le sol. Elle décrit la situation ainsi dans sa demande d'arbitrage :

« Refus de reconnaître un problème majeur par Monsieur Latella. Il se contentait à dire à tous ceux qui avaient un problème qu'il était le seul à avoir ce problème. Il se contentait de dire :

- *On a suivi le plan, on a suivi le plan- changez votre auto*

- *Changez vos pneus*
- *Essayez de convaincre votre mari d'acheter une plus petite auto*
- *Avisé par Flavio Latella qu'il n'y a pas de solution et qu'il n'y en aura pas. Nos options : acheter un stationnement extérieur ou stationner dans la rue (après avoir payé \$15,000.00 pour un stationnement intérieur).*
- *Nous avons payé \$15,000.00 pour un stationnement intérieur que nous ne pouvions accéder car le dessous de l'auto frottait à l'entrée et à la sortie.*

Malgré des corrections, il y encore des propriétaires qui ont encore un problème. L'APCHQ dit avoir vérifié et ne trouve rien d'anormal – pas une question ou une simple demande de faire une démonstration du problème. Le contracteur a lui-même dit qu'il avait eu des problèmes de fondation et l'arrondissement d'Anjou l'a confirmé par la suite.

On ne peut rejeter ce problème majeur du revers de la main. Le problème toujours existant même après avoir apporté des corrections. La compagnie d'assurance confirme qu'il faut régler ce problème car si une auto accroche – on ne pourra continuellement réclamer des assurances car les primes augmenteraient beaucoup en plus de devoir payer le déductible à chaque fois.

Le contracteur nous a fait vivre son problème en étant obligé de stationner à l'extérieur- payer pour faire déménager des boites car notre auto ne pouvait accéder au garage sans un seul dédommagement ce n'est tout simplement pas acceptable en raison que le problème est toujours existant – l'APCHQ se doit de le régler à la satisfaction des propriétaires.

Monsieur Latella a tout simplement essayé de nous faire passer un vice caché quand il savait très bien qu'il avait un problème avec son entrée de garage, l'arrondissement d'Anjou a même confirmé qu'il avait eu des problèmes avec la fondation – ayant construit 5-6 pouces plus creux qu'il aurait dû le faire et qu'on avait offert à Monsieur Latella l'aide des ingénieurs de la ville pour redessiner l'entrée mais qu'il avait refusé cette offre – il voulait qu'on inverse la pente du trottoir vers le garage au lieu de la rue et la ville avait refusé cette demande car on aurait été inondé à chaque grosse pluie.

L'APCHQ se doit de reconnaître que le problème est toujours existant et non de fermer les yeux pour protéger le contracteur. [...] »

[37] Selon la preuve non contredite, des correctifs ont été apportés à deux reprises pour rectifier la pente de l'entrée de garage et madame Guillotte qui ne possède pas de permis de conduire reconnaît que depuis ce temps elle n'a pas pu vérifier si le problème persiste toujours, la voiture qui appartenait à son défunt mari étant remise depuis plusieurs mois.

[38] Cité comme témoin par l'entrepreneur, monsieur André Rousseau, président du syndicat des copropriétaires depuis mars 2004, est venu décrire les modifications apportées à la pente. Selon lui, ces modifications ont réglé le problème. Il ajoute que depuis lors les seules plaintes à ce sujet étaient celles de madame Guillotte.

[39] Monsieur Rivest témoigne dans le même sens, affirmant avoir pu constater au moment de l'inspection en novembre 2004, que la situation avait été corrigée. Il ajoute toutefois, avoir remarqué en arrivant à l'audience qu'une marque laissée sur l'asphalte de l'entrée pouvait l'avoir été par une voiture, sans toutefois en avoir été témoin ni être en mesure d'écarter que cette marque ait pu avoir une autre origine.

[40] Enfin, madame Laberge témoigne avoir elle aussi estimé la situation acceptable et écarté qu'il y ait eu malfaçon au sens du *Certificat de garantie*, ajoutant au surplus que selon elle il ne s'agissait pas d'un élément couvert par ce dernier.

III

PLAIDOIRIES

La bénéficiaire

[41] Se tournant d'abord vers le point concernant la porte de la salle de bain, M^e Lessard tout en reconnaissant que des correctifs avaient été apportés soutient que la bénéficiaire n'a toutefois aucune assurance que le problème était définitivement corrigé.

[42] Au sujet de l'étanchéité de la porte d'entrée, la procureure soutient que ce qui est contesté est désormais le fait qu'esthétiquement la porte d'entrée de l'appartement ne soit pas identique à celle de ses voisins., ce qui selon elle devrait être corrigé.

[43] Se référant ensuite à la question de la robinetterie de la salle de lavage, la procureure réaffirme que la preuve démontre que les robinets ne sont pas accessibles pour la bénéficiaire et qu'ils devraient être déplacés plus vers la droite.

[44] Se tournant enfin vers la question de la pente de l'entrée du stationnement, la procureure réaffirme qu'aucun test n'y ayant été fait pour démontrer que celle-ci serait désormais conforme,

on ne pourrait donc pas conclure qu'elle le soit, ajoutant que les marques apparaissant au sol démontreraient que des voitures s'accrocheraient encore.

[45] Relativement aux problèmes reprochés aux tuiles de céramique, la procureure soutient que la dénivellation qu'on observe entre celles-ci demeurerait non conforme.

[46] S'agissant de l'absence d'une porte coulissante, la procureure rappelle que l'entrepreneur s'était engagé à en installer trois et que le fait qu'il n'ait pu qu'en installer deux était sa responsabilité et non celle de la bénéficiaire.

L'entrepreneur

[47] La procureure de l'entrepreneur a d'abord affirmé que la première question qui se posait est de voir si les points dénoncés sont ou non couverts par le *Certificat de garantie*, et donc plus particulièrement s'il y a ou non malfaçon.

[48] Pour la procureure, la preuve prépondérante démontre que l'installation des tuiles de céramiques, des portes coulissantes, la qualité des cadrages des portes pleines de même que l'esthétique de la porte d'entrée de l'appartement de la bénéficiaire ne présentaient aucune malfaçon, la bénéficiaire n'ayant, selon elle, présenté aucune preuve à l'effet contraire.

[49] Au sujet de l'installation des robinets, la procureure affirme que la preuve prépondérante démontre que celle-ci est conforme pour des appareils superposés. Ces robinets, dit-elle, sont fonctionnels et accessibles et au surplus, il serait anormal de fermer les robinets après chaque utilisation.

[50] Enfin, elle affirme que la preuve démontre que depuis les correctifs apportés, il n'y a plus de problème dans la pente de l'entrée du garage.

L'administrateur

[51] Le procureur de l'administrateur a d'abord fait valoir que le présent arbitrage portait sur une contestation par la bénéficiaire de certaines conclusions de la conciliatrice Laberge de sorte que la bénéficiaire agissant en demande avait le fardeau de démontrer par une preuve

prépondérante que les conclusions de la conciliatrice ne seraient pas conformes aux exigences du *Certificat de garantie*.

[52] Se tournant d'abord vers le point relatif aux tuiles de céramique, le procureur soutient que la preuve prépondérante démontre que la dénivellation observée serait tout à fait acceptable et conforme.

[53] Au sujet de la porte coulissante manquante, M^e Laplante soutient qu'il ne peut s'agir là d'une malfaçon au sens du *Certificat de garantie*, s'agissant tout au plus, selon lui, d'une mésentente contractuelle entre bénéficiaire et entrepreneur, mésentente non couverte par le *Certificat de garantie*.

[54] Quant aux cadrages des portes pleines, le procureur rappelle les conclusions de madame Laberge sur la présence effective d'une malfaçon en raison du mauvais ancrage des pentures, situation par la suite corrigée ayant du coup rendu cette installation conforme.

[55] Se tournant ensuite vers l'installation des robinets, le procureur soutient que la preuve révèle que celle-ci avait bel et bien été faite en fonction d'appareils superposés et répondait aux normes. Pour le procureur, « *l'inconfort* » pour la bénéficiaire à rejoindre les robinets ne signifie pas que leur installation souffre d'une malfaçon.

[56] De même au sujet de la malfaçon alléguée dans l'installation de la porte d'entrée, le procureur affirme qu'elle a été corrigée et que cette porte répond aux normes et ce malgré la différence esthétique qu'elle peut avoir avec les portes voisines.

[57] Se référant ensuite à l'entrée de garage, le procureur soutient qu'il n'y a pas de malfaçon en outre que ce point serait expressément exclu du *Certificat de garantie*.

IV

ANALYSE ET DÉCISION

[58] L'administrateur a rendu deux décisions le 4 décembre 2003. Le litige se limite par ailleurs aux seuls éléments de ces décisions que vise la demande d'arbitrage présentée par la bénéficiaire. Il s'agit des éléments suivants dont je traiterai ultérieurement dans le même ordre :

1. Tuiles de céramique
2. Porte de la 2^e salle de bain
3. Portes coulissantes – chambre (pocket door)
4. Accès aux robinets de la salle de lavage
5. Étanchéité de la porte d'entrée de l'unité 408
6. Accès au stationnement souterrain

[59] Juridiquement, la partie demanderesse a généralement dans tout recours le fardeau de démontrer le bien fondé de ses prétentions (article 2803 du *Code civil du Québec*). De même, cette obligation est sanctionnée dans la règle générale suivante du *Code civil du Québec* relative à la prépondérance de la preuve :

« 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[60] Ces principes étant posés, je dois donc décider du bien fondé du recours de la bénéficiaire suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve prépondérante présentée.

[61] En l'espèce, c'est le *Certificat de garantie* qui énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers la bénéficiaire. C'est donc d'abord en vertu de ce document contractuel que je dois déterminer les droits et obligations de chacun. Cela n'écarte pas que d'autres recours puissent être institués par la bénéficiaire mais ma compétence en l'espèce se limite à vérifier si la garantie offerte par le *Certificat de garantie* a été respectée.

[62] Les clauses pertinentes du *Certificat de garantie* sont les suivantes

1. Définitions

[...]

g) Malfaçon cachée : Malfaçon cachée résultant d'une déficience d'un matériaux ou de l'exécution des travaux de construction.

Garantie de l'APCHQ

2.1 À défaut par l'entrepreneur de respecter ses obligations envers l'acheteur, l'APCHQ., dans le cadre de la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, honorera les obligations de l'entrepreneur, résultant du contrat conclu pour la vente d'une unité résidentielle, mais exclusivement aux conditions et modalités stipulées ci-après :

[...]

2.1.1 L'APCHQ parachèvera les travaux prévus au contrat originel intervenu entre les parties, en autant qu'ils soient inscrits à l'attestation de parachèvement signée par l'entrepreneur et par l'acheteur, lesquels doivent porter sur des éléments de l'unité résidentielle comme telle.

L'APCHQ ne garantit pas le parachèvement des parties communes du bâtiment, sauf en ce qui concerne les parties communes strictement essentielles à l'utilisation réelle des unités résidentielles.

2.1.2 L'APCHQ réparera les malfaçons existantes et dénoncées au moment de la réception de l'unité résidentielle, ainsi que les malfaçons cachées découvertes dans les douze (12) mois suivant la date de réception (telle que définie aux présentes) de l'unité résidentielle par le premier acheteur.

[...]

2.1.4 L'APCHQ réparera les malfaçons cachées originant des parties communes lorsque lesdites malfaçons auront été découvertes dans les deux (2) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divisée.

[...] »

1. Tuiles de céramique

[63] Lors de ma visite des lieux avec les parties, j'ai pu moi-même observer que le léger dénivèlement allégué entre les tuiles et que madame Laberge et monsieur Laruso ont confirmé est somme toute difficilement visible à l'œil nu. Selon ces deux témoins, le phénomène s'expliquerait avant tout par la taille des tuiles et le type de matériau sur lequel elles sont posées. Selon ces témoins, la dénivellation observée serait par ailleurs tout à fait normale et conforme.

[64] Cette question comme d'autres plus loin soulève une question de preuve, preuve dont selon la loi la bénéficiaire avait le fardeau.

[65] Ainsi, la bénéficiaire avait le fardeau de démontrer par une preuve prépondérante que la faible dénivellation en question était anormale et résultait d'une déficience dans les matériaux ou dans l'installation. Or, l'examen de la preuve révèle que la bénéficiaire ne s'est pas déchargée de cette obligation. Cette réclamation est donc rejetée.

2. Porte de la 2^e salle de bain

[66] En l'espèce, l'affirmation à l'effet qu'il ne serait pas certain que le problème soit réglé pour de bon n'est soutenue par aucun élément de preuve et aucun argument n'a été présenté qui me permettrait de mettre de côté comme mal fondée la décision de l'administrateur qui a jugé la correction conforme.

[67] En effet, madame Laberge après avoir affirmé dans son rapport qu'il y avait eu malfaçon dans l'installation de cette porte, ajoute que celle-ci a été corrigée par les modifications apportées rendant cette installation désormais conforme aux normes. Aussi, si la bénéficiaire estimait qu'il y avait encore malfaçon, malgré les correctifs apportés, elle avait légalement la charge de le démontrer, ce qu'elle n'a pas fait.

[68] Vu la preuve, cette réclamation est donc rejetée.

3. Portes coulissantes

[69] Selon la bénéficiaire, l'absence d'une troisième porte coulissante dont l'installation avait été convenue avec l'entrepreneur à la suite de modifications au contrat de vente serait de la responsabilité de celui-ci, ce qui du reste n'est pas nié. Toutefois, l'entrepreneur a prétendu qu'il était physiquement impossible d'installer une telle porte à cet endroit.

[70] Selon ma compréhension de cette allégation, l'entrepreneur ne serait pas conformé à un engagement contractuel ce qui est manifeste dans la mesure où seules deux des trois portes convenues ont été installées. En cela, il s'agit d'un problème, évidemment apparent, de parachèvement et non d'une malfaçon cachée au sens de la clause 1 g) du *Certificat de garantie*.

[71] La question qui se pose est que ce défaut de parachèvement n'a pas été dénoncé dans l'attestation de parachèvement signée par la bénéficiaire et l'entrepreneur le 26 juin 2002. Or, il ressort des dispositions du *Certificat de garantie* que le seul fait qu'un entrepreneur ne se soit pas conformé à ses obligations résultant du contrat de vente n'est pas suffisant pour donner ouverture à un recours en faveur d'un bénéficiaire en vertu de ce certificat. En effet, la clause 2.1.1 stipule que la Garantie « honorera les obligations de l'entrepreneur résultant du contrat conclu pour la vente d'une unité résidentielle, mais exclusivement aux conditions et modalités stipulées ». Or en ce qui a trait au parachèvement des travaux une de ces conditions et modalités est « qu'ils soient

inscrits à l'attestation de parachèvement signée par l'entrepreneur et par l'acheteur [...]». Or, on l'a vu, aucun travail à parachever ou à corriger n'avait été inscrit au formulaire d'attestation de parachèvement signé. Même si les circonstances de la signature peuvent avoir été particulièrement difficiles, rien ne permet de penser que cette signature n'ait pas été conforme à la loi.

[72] Or, si le problème relatif à cette porte coulissante existait à la signature, il n'a pas été dénoncé selon les exigences du *Certificat de garantie*. Si d'autre part, on avait voulu prétendre qu'il s'agissait d'une malfaçon cachée au sens du *Certificat de garantie*, il eut fallu à la bénéficiaire de présenter une preuve à cet égard, ce qu'elle n'a pas fait.

[73] Cette réclamation est donc rejetée.

4. Accès aux robinets de la salle de lavage

[74] Ce problème a trait à la position des robinets en raison de l'utilisation par la bénéficiaire d'appareils superposés. Selon la bénéficiaire, l'installation de ces robinets est fautive parce qu'elle n'y aurait pas correctement accès.

[75] Selon la conciliatrice, madame Laberge, le problème en question n'en serait pas un de malfaçon couvert par le *Certificat de garantie*, les robinets demeurant accessibles et ayant été installés en prévision d'appareils superposés. Ma visite des lieux m'a aussi permis de constater de visu que ces robinets même dans leur position actuelle sont accessibles.

[76] Il est exact que les robinets en question auraient sans doute pu être d'un accès plus facile pour la bénéficiaire mais la preuve prépondérante demeure à l'effet que leur installation est conforme.

[77] Pour ces raisons, la réclamation à ce sujet est jugée mal fondée et rejetée.

5. Étanchéité de la porte d'entrée de l'unité 408

[78] En l'espèce, le litige au point de départ porte sur un problème d'étanchéité constituant une malfaçon cachée au sens de la clause 1g) du *Certificat de garantie*. L'administrateur a

reconnu le problème et ordonné qu'il soit corrigé. Il n'est pas nié qu'un correctif a par la suite été apporté, ce qui a effectivement résolu le problème d'étanchéité.

[79] Le problème posé résulte du fait que les travaux de correction qui ont rendu la porte étanche en ont modifié, comme j'ai pu le constater de visu, l'aspect extérieur qui n'est désormais plus identique à celui des portes des autres appartements. En effet, on a ajouté autour du cadrage une languette brune qui n'y était pas auparavant et qui n'est pas présente ailleurs.

[80] Avec égards, la solution d'un problème ne peut pas à mon avis être correcte au plan contractuel si elle a pour effet de causer un autre problème, fût-il esthétique. En l'espèce, selon ma compréhension, le problème en question qualifié par les parties d'esthétique n'existait pas au moment de la dénonciation du problème d'étanchéité, et pour cause, puisqu'il a été causé par la correction de l'étanchéité de la porte.

[81] À l'analyse, il résulte de tout cela que le correctif apporté n'est pas conforme. En effet, la porte ainsi corrigée ne rencontre pas du fait de cette correction une autre obligation contractuelle de l'entrepreneur. En effet, ce dernier doit sûrement livrer une copropriété qui soit conforme à la déclaration de copropriété. Or, dans ce type de propriété, l'uniformité de l'aspect extérieur des unités, notamment des portes des appartements, est de toute évidence un élément important des obligations de l'entrepreneur. D'ailleurs, à la clause 95 (4) de la déclaration de copropriété, on peut lire :

« **Les portes d'entrée des parties privatives**, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture **et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être modifiés** bien que constituant une partie à usage restreint sans l'autorisation du conseil d'administration du syndicat. ».

[82] Quoi qu'il en soit, même s'il était vrai qu'un problème strictement ou purement esthétique ne serait pas visé par le *Certificat de garantie*, ce qu'il n'est pas nécessaire de décider en l'espèce, il reste que l'addition d'une languette modifiant l'aspect extérieur de la porte d'entrée de l'unité de la bénéficiaire ne peut être la façon correcte de résoudre le problème d'étanchéité puisque en corrigeant de cette façon une malfaçon reconnue on a remis à la bénéficiaire quelque chose qui ne serait plus conforme à ce qu'elle a acheté et qui doit être en harmonie avec l'ensemble, ce n'est pas le cas.

[83] Pour ces raisons, la réclamation de la bénéficiaire est accueillie.

6. Entrée au stationnement souterrain

[84] Cette réclamation soulève elle aussi une question de preuve. Celle-ci révèle que la pente d'entrée de garage était à l'origine trop abrupte et que des correctifs y ont été apportés à deux reprises. Madame Guillotte affirme ces correctifs insuffisants mais sans présenter de preuve au soutien de son propos, puisqu'elle n'a pas vérifié si une voiture s'y accrochait toujours.

[85] En revanche, le président du syndicat des copropriétaires, que l'on peut certes considérer comme un témoin indépendant, est venu affirmer n'avoir reçu depuis les correctifs aucune plainte des résidents. D'autre part, les inspections faites confirment que la situation est désormais conforme.

[86] Il est vrai qu'on a pu observer une marque dans l'asphalte mais sans pouvoir en imputer l'origine au frottement d'une voiture dans la chaussée. On n'a pas non plus à l'évidence démontré que si cette marque, unique, venait d'une voiture, elle n'aurait pas été causée, par exemple, par une vitesse excessive.

[87] Avec égards, la preuve prépondérante démontre que la pente de l'accès au garage est désormais conforme.

[88] Cette réclamation est donc rejetée.

V

CONCLUSION

[89] Pour toutes les raisons qui précèdent, les réclamations concernant les tuiles de céramique, la porte de la 2^e salle de bain, les portes coulissantes - chambre (pocket door), l'accès aux robinets de la salle de lavage et l'accès au stationnement souterrain sont rejetées :

[90] En revanche, la réclamation concernant l'étanchéité de la porte d'entrée de l'unité 408 est accueillie.

[91] J'ordonne en conséquence à l'entrepreneur de revoir le correctif apporté à la porte d'entrée de l'unité 408 de manière à assurer son étanchéité sans toutefois en modifier l'aspect extérieur qui doit demeurer en harmonie avec l'ensemble, le tout dans le respect des règles de l'art.

[92] J'ordonne à l'entrepreneur de procéder à ces travaux d'ici le 30 septembre 2005 et à défaut de l'être par ce dernier, qu'il y soit procédé par l'administrateur en conformité du *Certificat de garantie*.

[93] Conformément aux dispositions du *Certificat de garantie*, les coûts des présentes sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 19 juillet 2005

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0410-191-GAMM
S/A 8010-07-19