

**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 :

Martin Joly et Michèle De Lachevrotière

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Construction Lucien Nadeau inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La garantie Qualité-Habitation

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La garantie Qualité-Habitation : 04 21414

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M. Martin Joly
Pour l'entrepreneur :	M ^e Karine Dionne
Pour l'administrateur :	M ^e Stéphane Audy
Date d'audience :	13 décembre 2004
Lieu d'audience :	Sainte-Foy
Date de la sentence :	21 janvier 2005

INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.

[2] À la suite d'une demande de réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 2 septembre 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant 23 points. Les bénéficiaires, insatisfaits de la décision de l'administrateur au sujet des points énumérés ci-après, ont demandé que le litige soit soumis à l'arbitrage :

- Plancher légèrement incliné
- Armoires de cuisine
- Vernis de l'escalier
- Fenêtre de la salle de bain inversée
- Portes de vanité
- Colonne nord
- Matériel d'emprunt sur le terrain
- Pierres 0-¾ po

[3] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné : M. Robert Linteau, directeur adjoint (Qualité-Habitation), M^{me} Michèle De Lachevrotière, bénéficiaire, M. Lucien Nadeau, entrepreneur, ainsi que MM. Richard Trempe et Nicolas Bernier, experts mandatés par l'entrepreneur.

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

Objection préliminaire

[5] Les bénéficiaires avaient de plus soumis à l'arbitrage des éléments qui ne sont pas inclus dans le rapport d'inspection de l'administrateur, mentionné précédemment.

[6] Ces éléments sont les suivants : porte, remblai, solin, remboursement des frais, vérification des crédits, hypothèque.

[7] Il a été admis que ces nouveaux éléments n'ont jamais été soumis par écrit à l'administrateur et qu'ils n'ont jamais fait l'objet d'un rapport de la part de ce dernier.

[8] En cours d'enquête, le tribunal a donc ACCUEILLI l'objection préliminaire soulevée à la fois par l'administrateur et l'entrepreneur sur la recevabilité de la demande d'arbitrage des bénéficiaires ayant trait à ces nouveaux éléments.

[9] Le tribunal fonde sa décision sur l'article 19 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, lequel se présente comme suit :

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 15 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 15 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[10] Pour que l'arbitre puisse intervenir, il faut qu'une décision ait au préalable été rendue par l'administrateur; comme ce dernier ne s'est pas prononcé sur lesdits éléments, le soussigné n'a pas juridiction.

DÉCISION ET MOTIFS

Plancher légèrement incliné

[11] Selon les bénéficiaires, il y aurait absence de sous-plancher vers le mur extérieur près de la fenêtre du salon au rez-de-chaussée.

[12] La visite des lieux a permis au soussigné de constater qu'il n'existait aucune malfaçon relativement à cet élément de la réclamation.

[13] L'arbitre n'a noté aucune déformation du plancher à cet endroit, ni aucun fléchissement de cette section du plancher lorsqu'on y circule.

[14] En l'absence de preuve de malfaçon, le tribunal REJETTE la réclamation des bénéficiaires concernant ce point.

Armoires de cuisine

[15] Cette partie de la réclamation comporte plusieurs sous-éléments, tous relatifs aux armoires.

[16] Le prix de vente de la résidence prévoyait une allocation de base de 7 500 \$ (plus taxes) pour la fourniture d'armoires de cuisine.

[17] Les bénéficiaires ont demandé des extra pour ces armoires, ajouts pour lesquels ils ont payé un montant supplémentaire de 4 130,98 \$ (plus taxes).

[18] Il existe une preuve prépondérante à l'effet que les dessins préparés par le sous-traitant ont été soumis aux bénéficiaires et que ces derniers ont signé et accepté lesdits dessins le 3 juin 2004.

[19] Le tribunal ne peut tenir l'entrepreneur responsable pour des éléments d'armoires non satisfaisants aux yeux des bénéficiaires, mais conformes aux plans approuvés par ces derniers.

[20] Il en est ainsi des sous-éléments suivants de cette réclamation : armoires pas au même plan que le réfrigérateur, manque panneau à motif sur îlot, tablettes coulissantes non fournies de même que support à épices.

[21] La réclamation ayant trait à ces derniers sous-éléments est donc REJETÉE.

[22] Un autre sous-élément de cette réclamation concerne l'absence d'une partie de meuble à l'extrême gauche du lavabo (module B-12 sur les plans du sous-traitant) qui devrait être alignée avec le module B-24 situé à l'extrême droite du réfrigérateur (la gauche et la droite sont exprimées en fonction d'un observateur faisant face aux éléments cités).

[23] Il s'agit ici d'une non-conformité avec les plans approuvés.

[24] Les experts-conseils mandatés par l'entrepreneur suggèrent, afin d'éviter le démantèlement complet du comptoir de cuisine, l'installation d'un module de rangement à un niveau légèrement inférieur au dessus du comptoir.

[25] Le soussigné ne croit pas que cette solution soit acceptable; il ne fait pas partie des normes généralement reconnues d'avoir un comptoir de cuisine à deux niveaux.

[26] Le tribunal ORDONNE donc à l'entrepreneur d'effectuer les réparations nécessaires afin que le module B-12 soit aligné avec le module B-24, tout en conservant le niveau actuel sur la totalité du comptoir de cuisine.

[27] Le dernier sous-élément de cette réclamation concerne un mauvais alignement du comptoir de l'îlot et du comptoir du module B-24 (référence aux plans du sous-traitant) par rapport aux meubles sous-jacents.

[28] La visite des lieux a permis au soussigné de constater une variation d'environ $\frac{3}{4}$ po entre la face du meuble et la face du comptoir aux deux endroits ci-devant mentionnés.

[29] Il s'agit d'une malfaçon apparente, dénoncée dans les délais prescrits.

[30] Le tribunal ORDONNE donc à l'entrepreneur d'apporter les correctifs nécessaires pour éliminer cette défectuosité très visible à hauteur d'homme.

Vernis de l'escalier

[31] La visite des lieux a permis de constater qu'aucun apprêt de finition (vernis) n'avait été appliqué par l'entrepreneur sur l'escalier intérieur.

[32] La preuve a démontré qu'un « crédit peinture » de 3 000 \$ (plus taxes) au contrat avait été accordé aux bénéficiaires par l'entrepreneur.

[33] Les bénéficiaires invoquent que ce crédit était relatif à la peinture seulement et non pas au vernis. L'administrateur indique que la peinture était exclue du contrat et que « la finition du bois est également exclue étant exécutée par l'entrepreneur peinture ».

[34] Les experts-conseils de l'entrepreneur citent le *Répertoire normatif*, préparé conjointement par The Construction Specifications Institute et Devis de construction Canada; dans ce document, à la section 09900, le terme « peinturage » englobe le vernis.

[35] Aucune de ces trois preuves n'est réellement concluante.

[36] Les bénéficiaires croyaient que le vernis ne faisait pas partie de l'ouvrage de peinture.

[37] Le *Petit Larousse illustré* définit « peinture » comme une matière colorante liquide; or, le vernis est généralement associé à un fini transparent.

[38] En langage courant, toutefois, le mot « peinturage » peut signifier l'application de n'importe quel fini.

[39] Cependant, au contrat, c'est le terme « peinture » qui est indiqué.

[40] En l'absence d'une preuve concluante, le tribunal ORDONNE à l'entrepreneur de fournir aux bénéficiaires la quantité de vernis nécessaire pour application sur l'escalier intérieur, de même que sur les rampes s'il y a lieu. L'application du vernis sera à la charge des bénéficiaires.

Fenêtre de la salle de bain inversée

[41] La fenêtre de la salle de bain à l'étage a deux parties ouvrantes.

[42] La fenêtre de la chambre d'enfant à l'étage a une partie fixe et une partie ouvrante.

[43] Les bénéficiaires, selon les preuves recueillies, avaient plutôt commandé l'inverse au sous-traitant, soit la fenêtre avec deux parties ouvrantes pour la chambre d'enfant et la fenêtre avec une seule partie ouvrante pour la salle de bain.

[44] Il semble que cette information n'ait pas été transmise à l'entrepreneur par le sous-traitant, de sorte qu'instinctivement, les ouvriers de chantier ont plutôt installé ces fenêtres dans les pièces où elles se trouvent présentement.

[45] Toutefois, la preuve a été prépondérante à l'effet que cette installation ne cause aucun préjudice aux bénéficiaires et que cette erreur (de plan) ne porte pas atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[46] Bien au contraire, il a été prouvé de façon satisfaisante que cette installation est davantage conforme à la pratique courante et que le fait d'installer une fenêtre à double battant dans une salle de bain favorise l'aération naturelle de la pièce.

[47] Pour ces motifs, la réclamation des bénéficiaires ayant trait à ce point est REJETÉE.

Portes de vanité

[48] Les bénéficiaires ont démontré que les portes de la vanité à l'étage ne sont pas conformes aux indications du dessin transmis par le sous-traitant.

[49] L'administrateur n'a pas beaucoup d'arguments pour appuyer sa décision de ne point les remplacer.

[50] Il s'agit là d'une défectuosité dans l'ouvrage du sous-traitant.

[51] Le tribunal ORDONNE donc à l'entrepreneur de remplacer les portes de la vanité à l'étage par des portes conformes au dessin soumis.

Colonne nord

[52] Sur la façade nord de la résidence des bénéficiaires, il y a trois colonnes extérieures supportant la toiture du balcon.

[53] Les bénéficiaires veulent faire déplacer la colonne centrale d'environ 5 po afin de permettre l'installation d'un banc de parc entre deux colonnes.

[54] Selon l'administrateur, la distance entre la colonne centrale et la colonne est serait d'environ 2 po supérieure à celle indiquée sur les plans; selon les experts-conseils, elle serait de 5 po supérieure.

[55] La visite des lieux a permis de constater que l'emplacement actuel de la colonne centrale ne cause aucun préjudice, ni d'ordre esthétique, ni d'ordre architectural.

[56] Le déplacement de la colonne, tel que demandé par les bénéficiaires, la placerait devant une fenêtre.

[57] Le soussigné a peine à croire que tous les bancs de parc disponibles sur le marché soient d'une longueur excédant la distance actuelle entre les deux colonnes; d'ailleurs, aucune preuve n'a été faite à cet égard.

[58] Le tribunal ne peut conclure à quelque malfaçon que ce soit en ce qui regarde l'emplacement actuel des colonnes; l'écart entre l'emplacement actuel et la position illustrée sur les plans est minime relativement à la longueur du balcon.

[59] Pour ces motifs, la réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point est REJETÉE.

Matériel d'emprunt sur le terrain
Pierres 0-¾ po

[60] Ces deux ouvrages sont situés à l'extérieur du bâtiment.

[61] Il y a eu admission à l'effet que ces deux éléments n'affectent pas l'utilisation de la maison (égouttement, infiltration d'eau, etc.).

[62] Le tribunal reproduit ci-après l'article 12.9° du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs :

12. Sont exclus de la garantie:

[...]

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

[63] Le soussigné n'a donc pas juridiction sur les réclamations des bénéficiaires ayant trait à ces points.

RÉSUMÉ

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

ACCUEILLE favorablement l'objection préliminaire relativement aux réclamations des bénéficiaires concernant des éléments

non traités dans le rapport de l'administrateur daté du 2 septembre 2004; et

REJETTE les réclamations des bénéficiaires relativement aux éléments suivants :

- plancher légèrement incliné
- armoires pas au même plan que le réfrigérateur
- manque panneau à motif sur îlot
- tablettes coulissantes non fournies de même que support à épices
- fenêtre de la salle de bain inversée
- colonne nord; et

ACCUEILLE favorablement les réclamations des bénéficiaires relativement aux éléments suivants :

- mauvais alignement des modules B-12 et B-24 du plan d'armoires
- mauvais alignement du comptoir de l'îlot et du comptoir du module B-24 par rapport aux meubles sous-jacents
- vernis de l'escalier (réclamation partiellement accueillie)
- porte de vanité; et

DÉCLINE juridiction en ce qui a trait aux réclamations des bénéficiaires relatives aux éléments suivants :

- matériel d'emprunt sur le terrain
- pierres 0-¾ po.

[65] Conformément aux dispositions du 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 21 janvier 2005.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]