

**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 :

Les Habitations Signature inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

Syndicat de la copropriété du 7450 rue Lautrec à Brossard

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 076216-1
N° dossier GAMM : 2006-09-024

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M ^e Raymond A. Daoust
Pour le bénéficiaire :	M ^{me} Louise Gagnon
Pour l'administrateur :	M ^e Luc Séguin
Date d'audience :	20 mars 2007
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la sentence :	11 avril 2007

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence de M^{me} Louise Gagnon, représentante du syndicat de copropriété.

Le litige

[2] Le litige concerne l'absence de revêtement de sol à la cage d'escalier arrière d'un bâtiment résidentiel détenu en copropriété, sis au 7450 rue Lautrec à Brossard, et regroupant huit unités d'habitation.

[3] En l'absence de ce recouvrement, le syndicat a déposé une réclamation auprès de l'administrateur en date du 1^{er} juin 2006. Ce dernier concluait en ces termes dans son rapport de décision daté du 12 octobre 2006 :

REVÊTEMENT DE SOL ABSENT À LA CAGE D'ESCALIER ARRIÈRE

Bien que l'entrepreneur ait précisé que l'édifice était livré tel quel, un revêtement de sol doit recouvrir le contreplaqué ou la chape de béton servant de support.

Travaux :

L'entrepreneur devra appliquer un enduit ou tout autre matériau à la cage d'escalier arrière, afin d'obtenir un revêtement approprié.

[4] L'entrepreneur, dans le but de faire infirmer cette décision de l'administrateur dont il est insatisfait, a soumis le différend à l'arbitrage.

[5] La visite des lieux a confirmé l'absence de revêtement sur les paliers et les marches de ces escaliers ainsi que la présence de quelques interstices importants entre des paliers et la première marche; le tout a été préparé en fonction de recevoir du tapis.

[6] L'escalier avant, recouvert de tapis, est d'une apparence de haute qualité.

[7] La *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes* est en date du 25 mars 2005.

Les témoins

[8] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, il y a eu intervention de la part des personnes suivantes :

- M. Yvan Mireault, architecte, inspecteur-conciliateur
- M. Marc Couture, ingénieur civil
- M. Normand Lamoureux, président (Les Habitations Signature inc.)
- M. Geoffrey Trickey, représentant des ventes
- M. René Vincent, ingénieur, spécialisé en bâtiment
- M. François Dugas, directeur des opérations (Les Habitations Signature inc.)
- M. Christian Samson, copropriétaire

II : POSITION DE L'ENTREPRENEUR

[9] M. Marc Couture, ing., est intervenu à la demande de l'entrepreneur, à titre de professionnel du bâtiment pour la réception des parties communes; il a fait son inspection le 13 mars 2005, seul, ayant en sa possession les plans qui lui avaient été remis par l'entrepreneur.

[10] Dans la section 6-1 de son rapport, *Description de l'intérieur (zone commune) – Planchers*, on peut lire le commentaire suivant :

A l'avant, l'aménagement des planchers est terminé. Les rampes d'escalier sont installées partout. A l'arrière, c'est l'inverse. Les planchers ne sont pas aménagés.

[11] M. Couture témoigne à l'effet que l'expression « pas aménagés » signifie « pas de revêtement » et admet qu'il n'avait aucune connaissance du lien contractuel entre les parties; volontairement, il a inscrit ici « pas aménagés », alors qu'il a plutôt utilisé l'expression « non terminés » à d'autres endroits de son rapport.

[12] Selon M. Lamoureux, président de Les Habitations Signature inc., la construction de cet immeuble s'est effectuée en 2004; il précise que certaines unités ont été vendues sur plan (c'est le cas de celle de M^{me} Gagnon, représentante du syndicat), tandis que d'autres l'ont été à l'aide de la maison témoin.

[13] M. Lamoureux, à l'époque, avait donné des instructions très claires à son représentant à l'effet qu'il n'y aurait pas de tapis dans les escaliers arrière de ce bâtiment, ni dans ceux des quelque 20 autres immeubles avoisinants.

[14] Les services de M. René Vincent, ing., expert en bâtiment, ont été retenus par l'entrepreneur pour effectuer une expertise technique préliminaire dans le présent dossier. Par mégarde, dans le but de faire son rapport, M. Vincent a visité l'immeuble sis au 7510 rue Lautrec plutôt que l'édifice concerné; selon le témoin, la même conclusion s'impose. Voici cette conclusion de l'expert :

Compte tenu de l'étude des codes que nous avons faite et de nos observations sur place, nous confirmons qu'il n'est pas requis d'appliquer un revêtement de finition au palier et à l'escalier de la cage d'escalier arrière.

[15] M. Vincent tire cette conclusion en se référant aux articles 9.8.9.5. 1) et 1.1.3.2. du *Code national du bâtiment – Canada 1995* :

9.8.9.5. Revêtement de finition

1) Les marches et les paliers des escaliers intérieurs d'un *logement*, sauf l'escalier d'un *sous-sol* non aménagé, doivent avoir un revêtement de finition en bois dur ou en bois tendre débité sur quartier, un revêtement souple ou un matériau équivalent.

[...]

Logement (*dwelling unit*) : *suite* servant ou destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et qui comporte généralement des installations sanitaires et des installations pour préparer et consommer des repas et pour dormir.

[16] M. Vincent témoigne à l'effet que le présent escalier n'est donc pas situé dans un logement et qu'ainsi, il n'y a pas d'obligation de la part de l'entrepreneur d'appliquer une finition sur ce plancher.

[17] Selon le témoin, l'entrepreneur a fait un choix en mettant plus d'emphase sur l'escalier avant et en livrant le minimum requis par les normes pour l'escalier arrière.

[18] M. Vincent admet toutefois que les interstices entre la première marche et le palier peuvent représenter un danger minimum pour les usagers.

Argumentation

[19] En 2004, l'entrepreneur a fait un choix; il a livré le bâtiment avec un escalier avant de haute qualité et un escalier arrière plus sobre. Le procureur est d'avis que l'entrepreneur a respecté les normes applicables ainsi que les règles de l'art.

[20] M. Mireault, inspecteur-conciliateur à l'APCHQ, a indiqué que l'entrepreneur ne s'était pas conformé à la norme 9.30.1.1. 1) du *Code national du bâtiment*.

[21] Toutefois, M. Mireault a aussi affirmé qu'il n'existait pas dans le présent dossier d'autres non-conformités aux règles de l'art.

[22] Or, les règles de l'art ne peuvent pas être constituées d'éléments subjectifs.

[23] Les bénéficiaires se disent déçus; ils s'attendaient à autre chose. Or, il n'existe aucune preuve de fausse représentation de la part de l'entrepreneur. Nulle part dans le contrat il n'est stipulé que ces planchers auront un recouvrement.

[24] M. Mireault s'appuie sur l'article 9.30.1. du *Code national du bâtiment*, intitulé *Généralités*; il s'agit, dit-il, d'un article d'ordre général, ajoutant que s'il n'existe pas d'autres spécifications, la généralité s'applique.

[25] Toutefois, dans le présent dossier, l'article 9.8.9.5. du *Code national du bâtiment* est spécifique à la construction des escaliers ainsi qu'au revêtement de finition pour les escaliers situés à l'intérieur d'un logement.

[26] L'escalier en litige n'est pas situé à l'intérieur d'un logement; l'on doit même passer à travers un espace de rangement avant de l'atteindre; cet escalier ne semble

pas être utilisé l'hiver, mais plutôt l'été afin d'accéder à la piscine commune extérieure; cet escalier est donc considéré comme un escalier de secours.

[27] La réception des parties communes a été effectuée par un professionnel du bâtiment, lequel a inscrit sur son rapport que les planchers ne sont pas « aménagés », alors qu'ailleurs dans ce même rapport, il utilise le terme « terminés ». Ainsi, M. Mireault ne peut se servir de l'expression « non aménagés » pour indiquer dans son propre rapport de décision que ces travaux ont été dénoncés par écrit au moment de la réception.

III : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

[28] M. Mireault, inspecteur-conciliateur à l'APCHQ, s'est basé sur le commentaire inscrit à la section 6-1 du rapport du professionnel Couture lors de la réception des parties communes pour considérer qu'il s'agissait d'une dénonciation en bonne et due forme; il ajoute que si M. Couture n'avait pas écrit cette remarque, il aurait considéré cette situation comme une malfaçon non dénoncée.

[29] Le témoin cite ce commentaire de M. Couture :

A l'avant, l'aménagement des planchers est terminé. Les rampes d'escalier sont installées partout. A l'arrière, c'est l'inverse. Les planchers ne sont pas aménagés.

[30] M. Mireault admet que cette situation contrevient plutôt à une norme qu'à une règle d'art.

[31] Le témoin se réfère à l'article 9.30.1.1. 1) du *Code national du bâtiment*, soit :

9.30.1.1. Revêtement exigé

1) Il faut prévoir un revêtement de sol dans toute *habitation*.

[32] M. Mireault se réfère de plus au *Guide de l'utilisateur du Code national du bâtiment* en ce qui a trait au type de revêtement pour les entrées communes; il admet que dans le présent cas, il n'y a pas eu de détérioration des planchers de la cage

d'escalier arrière depuis trois ans. Il ajoute toutefois que cet escalier est utilisé pour accéder à la piscine extérieure; il serait donc préférable qu'il y ait un revêtement de sol.

Argumentation

[33] Le procureur indique que la garantie doit couvrir, selon les articles 25 et 27.1° b) du plan de garantie, les travaux dénoncés par le professionnel du bâtiment au moment de la réception.

[34] Lorsque ce professionnel dans son rapport utilise l'expression « non aménagés », il est clair qu'il veut dire « non terminés »; car, de son propre aveu, M. Couture n'avait aucune connaissance de la situation contractuelle entre les parties.

[35] Quels que soient les termes du contrat, la situation doit répondre à l'article 9.30.1.1. 1) du *Code national du bâtiment*.

[36] Le procureur cite l'article 9.30.1.4. du même Code :

9.30.1.4. Qualité de la surface

1) La surface des revêtements de sol doit être lisse, plane, non rugueuse et exempte de défauts apparents.

[37] Le procureur ne croit pas que ces conditions soient rencontrées dans le présent dossier.

[38] Certes, il s'agit d'une généralité; toutefois, en l'absence de normes spécifiques pour les marches à l'extérieur d'un logement, on doit s'en remettre à la norme générale, soit la pose de peinture ou tapis, au choix de l'entrepreneur, lequel a une obligation de résultat.

IV : POSITION DU BÉNÉFICIAIRE

[39] M^{me} Louise Gagnon était présidente du syndicat lors des événements. Préalablement à l'achat de son unité de logement, elle ne se souvient pas avoir visité la cage d'escalier arrière d'un autre bâtiment.

[40] Elle a participé à la réception des parties communes en avril 2005 en compagnie de M. Geoffrey Trickey, représentant de l'entrepreneur.

[41] Sur la liste préétablie d'éléments à vérifier disponible lors de l'inspection et signée par le témoin le 11 avril 2005, il n'existe aucune mention sur le recouvrement de tapis pour la cage d'escalier arrière.

[42] M^{me} Gagnon témoigne à l'effet que M. Trickey a refusé d'inscrire cet élément sur la liste, puisque « *l'on venait d'apprendre que Signature n'avait pas l'intention de finir cet escalier* ».

[43] M^{me} Gagnon, lors de l'inspection, a signifié cette déficience au représentant de l'entrepreneur, mais ce dernier aurait avoué qu'il se ferait taper sur les doigts s'il l'inscrivait sur la liste et qu'ainsi, il ne signerait pas le document de réception.

[44] M^{me} Gagnon affirme qu'elle a acheté son unité sur plan et qu'il n'y avait aucune indication sur ce dernier concernant le recouvrement de l'escalier arrière.

[45] Le complexe serait composé de dix immeubles; les escaliers arrière des neuf autres édifices ne seraient pas recouverts de tapis.

Argumentation

[46] M^{me} Gagnon rappelle qu'il n'y avait rien de prévu au contrat ou au devis pour la finition des planchers de l'escalier arrière; puisqu'il n'y a pas d'obligation contractuelle, il s'agit d'un vide juridique.

[47] Elle admet qu'elle serait satisfaite d'une couche de peinture, à condition de remplir les interstices qui présentent des dangers.

[48] Puisque le professionnel de l'entrepreneur n'avait pas vu le contrat, il ne pouvait pas inscrire que l'escalier arrière était terminé; il a simplement constaté une situation.

V : DÉCISION ET MOTIFS

[49] L'article 27.1° b) du plan de garantie se présente comme suit :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

1° le parachèvement des travaux dénoncés par écrit :

[...]

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes;

[50] Concernant le présent litige, soit l'absence de recouvrement de plancher dans la cage d'escalier arrière, le professionnel du bâtiment a inscrit, dans son rapport de vérification ayant trait aux parties communes, le commentaire suivant :

A l'avant, l'aménagement des planchers est terminé. Les rampes d'escalier sont installées partout. A l'arrière, c'est l'inverse. Les planchers ne sont pas aménagés.

[51] De l'avis du soussigné, ce commentaire constitue une dénonciation valable pour l'application de la garantie.

[52] Le professionnel, M. Couture, qui a admis n'avoir aucune connaissance du lien contractuel entre les parties, a signifié aux parties concernées une situation à l'effet que les planchers ne sont pas aménagés dans l'escalier arrière.

[53] Qu'il ait utilisé le terme « aménagé » ou « terminé » n'a aucune importance; il a tout simplement signifié un fait, ce qui constitue en soi une dénonciation; il n'est pas de son ressort de décider si l'élément signifié ou dénoncé constitue un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles.

[54] Le plan de garantie n'accorde nullement au professionnel du bâtiment le rôle de conciliateur ou d'arbitre; il lui accorde uniquement le rôle de dénonciateur.

[55] Les règles de l'art sont composées des règles non écrites et des règles écrites. Dans le présent dossier, et l'entrepreneur et l'administrateur s'entendent pour admettre que la seule règle d'art remise en question est celle décrite dans le *Code national du bâtiment* relativement au recouvrement de plancher ou recouvrement de sol.

[56] En accord avec le procureur de l'entrepreneur, le soussigné est d'avis que les règles de l'art ne peuvent être constituées d'éléments subjectifs, soit, dans le présent dossier, l'apparence d'un escalier dont les planchers ne possèdent pas de recouvrement.

[57] Or, les dispositions du *Code national du bâtiment* relativement au recouvrement de plancher ou de sol sont imprécises et ambiguës.

[58] En matière d'interprétation, les dispositions des textes sont interdépendantes, et les textes introductifs contribuent à expliquer le sens d'une loi, d'un règlement ou d'une norme.

[59] La partie 9. du *Code national du bâtiment* est intitulée *Maisons et petits bâtiments*.

[60] La section 9.8. à laquelle se réfère l'entrepreneur pour justifier l'absence de recouvrement de sol est intitulée *Escaliers, rampes, mains courantes et garde-corps*; cette section a donc un caractère de spécificité.

[61] La section 9.30. à laquelle se réfère l'administrateur pour justifier la présence de recouvrement de sol est intitulée *Revêtements de sol*; cette section a un caractère de généralité.

[62] Or, habituellement, dans un texte, la généralité précède la spécificité, ce qui n'est pas le cas à la section 9. du *Code national du bâtiment*.

[63] À l'article 9.8.9.5., pour le revêtement de finition relatif aux escaliers, le *Code national du bâtiment* indique :

9.8.9.5. Revêtement de finition

1) Les marches et les paliers des escaliers intérieurs d'un *logement*, sauf l'escalier d'un *sous-sol* non aménagé, doivent avoir un revêtement de finition en bois dur ou en bois tendre débité sur quartier, un revêtement souple ou un matériau équivalent.

[...]

[64] En sa division A, le Code définit « logement » comme suit :

Logement (*dwelling unit*) : suite servant ou destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et qui comporte généralement des installations sanitaires et des installations pour préparer et consommer des repas et pour dormir.

[65] Suivant cette définition, il va de soi que la présente cage d'escalier, si elle est située à l'intérieur du bâtiment, ne l'est point à l'intérieur d'un logement.

[66] Toutefois, dès le début de la section 9.8. concernant les escaliers, l'article 9.8.1.1., *Domaine d'application*, nous indique, à l'alinéa 1), que « La présente section s'applique à la conception et à la construction des escaliers, marches, rampes, mains courantes et garde-corps intérieurs ou extérieurs ».

[67] Ainsi, le domaine d'application ne nous indique pas s'il s'agit d'un escalier intérieur ou extérieur au logement ou au bâtiment; dans le langage courant, un escalier intérieur signifie à l'intérieur du bâtiment; or, l'escalier présentement en litige est situé à l'intérieur du bâtiment.

[68] À la lecture des articles de la section 9.8., l'on pourrait conclure que le Code a voulu spécifier la qualité du revêtement en ce qui a trait aux escaliers situés à l'intérieur d'un logement, sans toutefois exclure totalement le revêtement pour les escaliers situés à l'extérieur d'un logement mais également situés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment.

[69] L'entrepreneur qualifie l'escalier en litige comme escalier de secours; or, la preuve a démontré que cet escalier sert aussi, pour tous les copropriétaires et leur famille, d'accès à la cour arrière et à la piscine commune.

[70] Accéder à la thèse de l'entrepreneur, selon laquelle les planchers et les marches d'un escalier extérieur au logement n'ont pas à être recouverts, signifierait qu'il en serait de même pour l'escalier principal d'entrée avant, ce qui ne m'apparaît pas être une pratique reconnue convenant à la destination finale du bâtiment.

[71] La section 9.30. est quant à elle intitulée *Revêtements de sol*.

[72] À la lecture de cette dernière section, il va de soi que le mot « sol » est employé pour signifier la surface formant le plancher d'un bâtiment (on y indique salle de bains, cuisine et même hall d'entrée public), alors qu'à sa division "A", le Code définit le mot « sol » comme la partie de la croûte terrestre.

[73] Les termes employés par le Code sont donc imprécis, ambigus et même douteux.

[74] En accord avec le procureur de l'administrateur, le soussigné est d'avis qu'en l'absence de normes à la section 9.8. pour le recouvrement des marches et paliers à l'extérieur d'un logement, on doit s'en remettre à la norme générale, à la section 9.30., où le Code traite du revêtement de surface formant le plancher d'un bâtiment.

[75] En matière d'interprétation, les termes imprécis, ambigus et je dirais même douteux d'une disposition concernant les règles de l'art doivent être interprétés dans le sens qui convient le mieux à l'objet du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[76] En d'autres termes, lorsqu'une loi est édictée pour la protection du consommateur, elle doit être interprétée en faveur de ce dernier.

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

REJETTE la réclamation de l'entrepreneur ayant trait au revêtement de sol absent à la cage d'escalier arrière; et

MAINTIENT la décision de l'administrateur contenue dans son rapport daté du 12 octobre 2006.

[78] Conformément à l'article 37 du décret, les coûts du présent arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

BELOEIL, le 11 avril 2007.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]