

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN  
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98)**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2005-12-026  
APCHQ : 05-017. 1 FC et 05-017.2 PM

---

ENTRE :

ANITA CHAN

(ci-après la « bénéficiaire »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ

(ci-après l'« administrateur »)

ET :

LES DÉVELOPPEMENTS GROUPE MONTCLAIR BOIS-FRANC INC.,

(ci-après l'« entrepreneur »)

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Johanne Despatis**

---

Pour les bénéficiaires

M<sup>e</sup> Henri Nahabedian (pour la décision n° 1)

M. Mario Pitre (pour les décisions n<sup>os</sup> 2 à 7)

Pour l'administrateur

M<sup>e</sup> Patrick Marcoux

Pour l'entrepreneur

M. Greg Galardo

Dates de l'audience

14 et 15 décembre 2006

Réception dernière documentation

20 décembre 2006

Lieu de l'audience

Anjou

Date de la sentence

13 février 2007

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Adjudex inc.  
0508-8226-GAMM  
SA-8028

## **INTRODUCTION**

[1] Madame Anita Chan et monsieur Mario Pitre sont en pratique copropriétaire d'une résidence construite par Les Développements Groupe Montclair Bois-Franc inc., l'entrepreneur, au 10 255 Promenade des Riverains à Anjou. Toutefois, les titres de la propriété sont au seul nom de madame.

[2] Les recours dont il s'agit ici ont donc formellement été exercés par madame Anita Chan, la bénéficiaire, agissant seule, mais c'est essentiellement son conjoint qui a mené le dossier à l'audience, y tenant à la fois les rôles de représentant et principal témoin du couple. Cette façon de faire n'a pas été contestée.

## **LES RECOURS**

[3] La bénéficiaire conteste en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (décret 841-98)*, le *Règlement*, différentes décisions rendues par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., l'administrateur.

[4] La première qui est contestée a été rendue le 1<sup>er</sup> août 2005, décision n<sup>o</sup> 1. Elle rejette, dans les termes suivants, une demande d'indemnisation relative au retard allégué de la date de livraison de la propriété :

*Au contrat préliminaire du 2 mars 2004, il est fait mention que l'immeuble sera substantiellement terminé et prêt pour l'occupation à la date du 1<sup>er</sup> mai 2004. le bénéficiaire aurait ajouté une note paraphée à l'effet qu'originellement la date d'occupation devait être le 1<sup>er</sup> mars 2004.*

*Cette affirmation est précise et conforme à la date inscrite au premier contrat préliminaire. Cependant, elle ne constitue pas à notre avis un refus ou une contestation claire de la nouvelle date indiquée. Ce n'est que verbalement et dans une correspondance du 27 juin 2005, que le bénéficiaire nous a indiqué que le report de la date d'occupation lui a été imposé.*

*À notre avis, le bénéficiaire n'était pas forcé de signer ce document et aurait dû demander que soit indiqué au nouveau contrat, la date initiale établie au 1<sup>er</sup> mars 2004 comme date officielle d'occupation, pour éviter toute ambiguïté.*

*Considérant la divergence d'opinion des parties, nous devons référer aux documents contractuels écrits pour être en mesure de statuer dans le cadre de l'application du contrat de garantie. Or, le second contrat préliminaire constitue le document officiel le plus récent, dûment signé par les parties qui, en vertu de l'article 36 de ce même contrat, annule toute autre entente écrite ou verbale antérieure.*

*Nous devons donc considérer la date du 1<sup>er</sup> mai 2004 comme date officielle d'occupation. L'entrepreneur ayant livré le bâtiment le 27 avril 2004, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut exiger le remboursement des sommes réclamées par les bénéficiaires. .*

[5] La bénéficiaire conteste les éléments énumérés plus loin de six autres décisions rendues entre le 1<sup>er</sup> août 2005 et le 26 août 2006. Pour faciliter l'intelligence de cette sentence, ces décisions sont numérotées de 2 à 7 dans l'ordre chronologique où elles ont été rendues.

[6] L'élément suivant est contesté dans la décision datée du 1<sup>er</sup> août 2005, décision n<sup>o</sup> 2 :

***12. Tâche sur la surface extérieure des fenêtres du salon et de la chambre des maîtres***

*Règlement :*

*L'entrepreneur a procédé aux travaux de peinture, tel que précisé au rapport du 24 novembre 2004.*

*Le bénéficiaire se dit toutefois insatisfait du fini obtenu et dénonce la présence d'une égratignure sur le cadre de la fenêtre de la chambre des maîtres.*

*Selon nos observations, la couleur des retouches est identique à celle d'origine. Une légère variation du fini ou du lustre, est toutefois à peine perceptible.*

*Nous arrivons à la même appréciation en ce qui concerne l'égratignure observée sur le cadre de la fenêtre de la chambre des maîtres.*

*A notre avis, la qualité d'exécution des travaux de peinture effectués par l'entrepreneur s'avère tout à fait acceptable et satisfaisante.*

[7] Un élément de la décision rendue le 26 octobre 2005, décision n<sup>o</sup> 3, est contesté :

***13 Égratignures sur les surfaces du balcon terrasse arrière et coloration de l'une des marches pour y accéder.***

*Le bénéficiaire se dit insatisfait quant à l'uniformité de la couleur du fini de plancher du balcon à la suite des travaux effectués en juin dernier.*

*Selon nos constatations, l'élément d'insatisfaction dont fait mention le bénéficiaire est dû au reflet de la lumière sur la texture du fini de plancher du balcon et non à une différence dans la couleur du fini.*

*À notre avis, la qualité d'exécution des travaux complétés par l'entrepreneur s'avère acceptable et satisfaisante.*

*Conséquemment, aucune intervention supplémentaire ne sera exigée à l'entrepreneur relativement à ce point.*

[8] Relativement à l'élément qui précède, ma compréhension de la situation est que l'entrepreneur reconnaît que les travaux correctifs effectués ne sont pas satisfaisants. Il aurait fait savoir à la bénéficiaire qu'il acceptait malgré le fait que la décision de l'administrateur ne lui ordonne pas, de procéder à des nouveaux travaux correctifs. En pratique, la question qui reste à trait non pas à la décision même de l'administrateur mais plutôt à la nature des travaux que l'entrepreneur accepte de faire.

[9] Parmi les correctifs que l'entrepreneur s'est engagé à apporter figure le remplacement du garde-corps du balcon. L'entente est que cela se ferait dès que la bénéficiaire aura assuré l'entrepreneur que les autres correctifs apportés volontairement au balcon lui seraient satisfaisants.

[10] Quatre éléments de la décision rendue le 27 octobre 2005, décision n° 4, sont également contestés :

*La Garantie [...] ne peut considérer les points 7 à 24 dans le cadre du contrat de garantie :*

***7. Fine fissure dans le joint de la moulure de plafond au salon***

*La fissure dénoncée par la bénéficiaire est située entre deux longueurs de moulure et est très peu visible.*

***8. Têtes de clous sur les cadres en bois des fenêtres ;***

***9. Légère fissure au cadre de bois de la porte-patio du sous-sol***

***10. Joint visible entre deux panneaux de gypse au plafond de la mezzanine***

[11] Un élément de la décision rendue le 9 novembre 2005, décision n° 5, est contesté :

***4. Frottement des portes françaises donnant à la cuisine et au vestibule***

*Nous considérons les travaux effectués par l'entrepreneur satisfaisants.*

*Conséquemment, aucune autre intervention supplémentaire ne sera exigée à l'entrepreneur relativement à ce point.*

[12] Un élément de la décision rendue le 9 janvier 2006, décision n° 6, est contesté :

***18. Présence de taches de corrosion sur le linteau d'acier de la porte-patio arrière au sous-sol.***

*Le bénéficiaire dénonce la présence de légères traces de corrosion sur le fascia d'aluminium, situé sous le linteau d'acier de la porte-patio arrière, au sous-sol.*

*Nous considérons que le travail effectué par l'entrepreneur, soit l'application de peinture sur ledit linteau est satisfaisant.*

*Les légères traces de corrosion observées sont situées sous les chantepleurs du mur de briques et ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité et à l'utilisation du bâtiment.*

*Conséquemment, aucune autre intervention relative audit point 18 ne sera exigée à l'entrepreneur.*

[13] Finalement, l'élément suivant de la décision rendue le 29 août 2006, décision n° 7, est contesté :

*Tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclus de la garantie.*

*Or, en ce qui concerne le point 23 qui suit, nous sommes effectivement en présence de fissures et de rétrécissements attribuables au comportement normal lors du séchage des matériaux.*

*Par conséquent, la Garantie [...] ne peut intervenir pour ce point.*

**23. Têtes de clous et de vis apparentes sur certains murs et plafonds**

*Nous avons constaté la présence de trois têtes de clous au pied de l'escalier menant à l'étage, et de deux autres dans le haut de l'escalier.*

*Pour constater la situation, nous devons toutefois être à moins de 3 mètres et soulever la tête vers le plafond.*

*À notre avis, les correctifs apportés par l'entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art et pratiques courantes dans l'industrie de la construction.*

**LES FAITS**

[14] L'historique des événements menant à la contestation de la date de livraison de la propriété s'échelonne de la fin août 2003 au 27 avril 2004. Il s'agit d'une nouvelle propriété construite par l'entrepreneur et couverte par la *Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* émise en vertu du *Règlement*.

[15] En substance, le témoignage de monsieur Pitre reprend essentiellement ce qu'il écrivait déjà à l'administrateur le 27 juin 2005 :

*Lors de la signature du contrat préliminaire en date du 21 août 2003, M. Roger Cliche nous disait alors que la maison serait habitable le 01 février 2004, par contre il indique au contrat le 01 mars 2004 date que nous avons acceptée.*

*Lors de la discussion tenue avec M. Robert St-André (chargé de projet), il me faisait part qu'il n'était pas à l'aise avec la date du 01 février 2004, mais il l'était avec celle du 01 mars 2004. Les travaux ont suivi leurs cours.*

*Nous avons demandé à M. Cliche de modifier le nom au contrat préliminaire, et que cela soit fait au nom de mon épouse seulement. Au moment de refaire le contrat préliminaire, M. Cliche a décidé de son propre gré de modifier la date d'occupation pour le 01 mai 2004 sans nous en aviser de ses intentions de modifier la date d'occupation.*

*J'aimerais vous aviser que la date du 01 mai 2004 n'a jamais été acceptée par nous, et qu'elle nous a été imposée étant donné qu'ils prévoyaient avoir deux mois de retard. Par le fait même, j'ai pris la plume d'indiquer au contrat préliminaire signé le 03 mars 2004 que la date prévue d'occupation était le 01 mars 2004. Durant la construction, j'ai avisé M. Cliche des retards d'occupation. (voir fax joint).*

*Je vous réitère que la raison pour laquelle le contrat préliminaire devait être refait c'était pour la modification au nom sur le contrat et non pour modifier la date d'occupation. [sic]*

[16] Selon la preuve, un premier contrat préliminaire est signé entre le couple et l'entrepreneur le 20 août 2003. Selon celui-ci, la propriété devait être livrée pour le 1<sup>er</sup> mars 2004.

[17] A la fin de février 2004, le couple demande à l'entrepreneur de modifier le contrat préliminaire de manière à ce que seule madame Chan y figure acheteur, ce que l'entrepreneur accepte.

[18] Un nouveau contrat préliminaire est donc signé le 2 mars 2004 et dans lequel on peut lire ce qui suit :

*36. Le présent contrat annule toute autre entente écrite ou verbale antérieure.*

*[...]*

*38. les parties reconnaissent que le présent contrat préliminaire remplace le contrat préliminaire signé le vingt août deux mille trois (2003) et accepté par les Développement Groupe Montclair Bois-Franc inc. le vingt et un août deux milles trois (2003) que l'immeuble ne soit qu'au nom d'Anita Chan et consent à ce que les dépôts déjà payés sur l'immeuble tant au vendeur qu'à Sylvie Beaupré in trust soient appliqués sur le prix de vente mentionné aux présentes et s'engage solidairement avec Anita Chan au paiement de toutes sommes dues à Les Développement Groupe Montclair Bois-Franc inc. en vertu du présent contrat préliminaire.*

[19] De plus, dans ce nouveau contrat, la date d'occupation fixée au 1<sup>er</sup> mars 2004 dans le premier contrat préliminaire est modifiée. Elle est désormais fixée au 1<sup>er</sup> mai 2004. Le nouveau contrat préliminaire comporte d'ailleurs la mention manuscrite suivante de la main de monsieur Pitre « *Originellement c'était le 1<sup>er</sup> mars 2004 a été reporté* ».

[20] Selon monsieur Pitre, cet ajout se voulait l'expression de son désaccord au report qu'il n'aurait jamais accepté. Comme question de fait, la propriété est livrée le 27 avril 2004.

[21] Au sujet de son désaccord, monsieur Pitre fait état de différentes télécopies adressées à l'entrepreneur entre les 23 mars et 8 décembre 2004 réitérant que la date de livraison de la résidence devait être le 1<sup>er</sup> mars 2004. Selon lui, ces envois confirment que le couple n'avait jamais accepté le report au 1<sup>er</sup> mai, délai, selon lui, imposé par l'entrepreneur et cela nonobstant le fait que le second contrat ait été signé par la bénéficiaire et annoté par lui dans le sens indiqué.

[22] Selon monsieur Pitre, le couple a dû se reloger entre le 1<sup>er</sup> mars 2004 et le 27 avril 2004, même louer une chambre dans une auberge à Saint-Gabriel-de-Brandon et lui-même se déplacer tous les jours de là à son lieu de travail à Anjou. En effet, raconte monsieur Pitre, en décembre 2003, estimant que la nouvelle propriété serait livrée pour le 1<sup>er</sup> mars 2004, il a pris des arrangements pour louer la maison dans laquelle il habitait à partir de cette date.

[23] Sous réserve d'une objection, il dépose des reçus totalisant la somme de 5 900 \$ émis par l'auberge en question. C'est la somme qu'il réclame de l'entrepreneur pour frais de retard de livraison.

[24] Selon l'entrepreneur, ni monsieur Pitre ni madame Chan n'ont fait part du moindre désaccord concernant la nouvelle date de livraison au moment de la signature du second contrat préliminaire en mars 2004. Au surplus, on ne lui aurait non plus jamais laissé savoir que le couple n'avait plus de logement et qu'il était dans l'obligation de s'héberger dans une auberge. L'entrepreneur, ajoute n'avoir eu vent du problème pour la première fois et avoir appris que monsieur Pitre n'aurait pas été d'accord avec le report de la date qu'au moment où ce dernier lui a réclamé au début 2005 des frais de relogement, soit dix mois après la livraison de la propriété.

[25] Au sujet de la note manuscrite faite au second contrat, l'entrepreneur en dit que monsieur Pitre avait alors tout simplement demandé, sans plus de précision, s'il pouvait ajouter cette note, ce à quoi l'entrepreneur aurait acquiescé.

[26] C'est là, pour nos fins, l'essentiel de la preuve concernant la demande relative à la décision n° 1.

À la réception de la résidence, monsieur Pitre a fait savoir à l'entrepreneur que certain éléments devaient être parachevés ou corrigés. Il s'est par la suite dit insatisfait de ces interventions correctives en outre de signaler certains problèmes non soulevés à la réception mais qu'il estimait couverts par le *Règlement*, à un titre ou à un autre.

[27] C'est sur cette toile de fond que l'administrateur est saisi d'une suite de réclamations suivies d'autant de décisions, plus d'une dizaine, entre le 24 novembre 2004 et le 26 août 2006. Ces décisions sont rendues par différents inspecteurs-conciliateurs de l'administrateur. Comme question de faits, trois d'entre elles ont déjà donné lieu à une sentence rendue par l'arbitre Jeffrey Edwards, le 6 septembre 2005 et sur laquelle je reviendrai plus loin.

[28] Je passe maintenant aux éléments de preuve présentés à l'égard des points en litige énumérés plus haut relativement aux décisions 2 à 7.

### **DÉCISION N° 2 :**

#### **Point 12 : Tache sur la surface extérieure des fenêtres du salon et de la chambre des maîtres**

[29] Cette réclamation concerne en fait la non-conformité alléguée de travaux correctifs faits de consentement à la suite d'un règlement intervenu entre monsieur Pitre et l'entrepreneur le 24 novembre 2004. Ceci faisait suite à une réclamation suivie d'une inspection faite en octobre 2004 par monsieur Régnald Cyr, inspecteur-conciliateur. Ce dernier constatait dans ces termes l'entente :

*L'entrepreneur propose de repeindre entièrement la surface extérieure de la fenêtre du salon et le volet à l'extrémité gauche de celle de la chambre des maîtres, afin de dissimuler les taches d'uréthane.*

*Il procédera également au nettoyage des résidus de mortier sur le volet central de la fenêtre de la chambre des maîtres.*

[30] L'entrepreneur a donné suite à l'entente mais insatisfait des travaux effectués, monsieur Pitre en saisit l'administrateur qui procède à une nouvelle inspection en juin 2005. Celle-ci est

alors suivie d'un rapport supplémentaire du 1<sup>er</sup> août 2005, la décision n° 2, à l'encontre duquel la bénéficiaire se pourvoit en arbitrage.

[31] La visite des lieux permet d'observer la présence d'une égratignure sur le cadre de la fenêtre de la chambre des maîtres sans toutefois pouvoir constater la différence dans le fini du cadre des fenêtres. Toutefois, cette différence de fini n'est pas vraiment contestée dans la mesure où l'inspecteur-conciliateur de l'administrateur l'avait constatée lors de son inspection de juin 2005. En effet, on peut lire dans le rapport : « *Selon nos observations, la couleur des retouches est identique à celle d'origine. Une légère variation du fini ou du lustre est toutefois à peine perceptible.* »

[32] Quoi qu'il en soit, selon l'administrateur, ces problèmes sont mineurs et purement d'ordre esthétique.

### **DÉCISION N° 3**

#### **Point 13 : Égratignures sur les surfaces du balcon terrasse arrière et coloration de l'une des marches pour y accéder**

[33] Selon monsieur Pitre, le balcon avait été endommagé lors de son installation et une entente est intervenue entre lui et l'entrepreneur en vue de le corriger. Toutefois, selon monsieur Pitre, les tentatives de correction faites par l'entrepreneur qui a repeint le balcon à trois reprises sont toujours insatisfaisantes.

[34] Au moment de notre visite des lieux, tant l'administrateur que l'entrepreneur ont reconnu que la finition du balcon demeurerait inacceptable : à certains endroits la peinture s'écaille sans toutefois qu'il ait été possible de constater de différence dans la couleur du fini en raison de la saleté de celui-ci. De toute façon, cette question ne porte pas vraiment à conséquence dans la mesure où l'entrepreneur a déjà fait savoir à la bénéficiaire qu'il allait apporter de nouveaux correctifs à la situation.

[35] Le litige concrètement a trait à la nature des nouveaux travaux : d'un côté, monsieur Pitre exige le remplacement pur et simple du balcon alors que, de l'autre, l'entrepreneur suggère d'en reprendre la peinture avec un produit différent, produit dont l'efficacité n'a pas été remise en question.

#### **DÉCISION N° 4**

##### **Point 7 : Fine fissure dans le joint de la moulure de plafond au salon**

[36] Monsieur Pitre allègue que l'entrepreneur qui s'était engagé à corriger cette situation l'a fait faire par un ouvrier incompetent et que le travail a été mal fait puisque la fissure est toujours présente.

[37] Pour l'administrateur, cette réclamation est mal fondée puisqu'il ne s'agit pas d'une malfaçon au sens du *Règlement*.

[38] La visite des lieux a permis de constater qu'effectivement un joint est apparent sur la moulure du plafond.

##### **Point 8 : Têtes de clous sur les cadres en bois des fenêtres**

[39] Monsieur Pitre a longuement expliqué les problèmes d'infiltration d'eau et d'humidité qu'il a eus au sous-sol de sa résidence, deux problèmes depuis corrigés par l'entrepreneur à sa satisfaction. Or, selon lui, certaines des têtes de clous sont apparentes et rouillées à certains endroits en raison de ces infiltrations passées.

[40] Selon madame Laberge, la situation observée résulte plutôt du comportement normal des matériaux. Essentiellement, explique-t-elle, il s'agit de têtes de vis, et non de clous, fixées dans un cadre de bois massif. Or, la fibre de bois est plus sensible. Selon elle, cette situation est étrangère à l'infiltration d'eau puisqu'elle se retrouve à des endroits où il n'y en a pas eu.

##### **Point 9 : Légère fissure au cadre de bois de la porte-patio du sous-sol**

[41] Selon la réclamation, il y a une fissure entre une moulure ajoutée au cadre de bois de la porte-patio et celui-ci. Selon monsieur Pitre, ces travaux n'auraient pas été faits par un employé porteur de carte de compétence et c'est ce qui expliquerait qu'ils aient été mal faits.

[42] L'entrepreneur explique ne pas avoir jugé nécessaire d'appliquer un joint de silicone à cet endroit, le joint étant pratiquement inapparent, en outre qu'aucune norme de construction ne l'exigeait.

[43] Selon madame Laberge, la situation observée est tout à fait normale et résulte du comportement normal des matériaux. Elle convient que l'entrepreneur n'avait pas à ajouter de joint de silicone à cet endroit.

**Point 10 : Joint visible entre deux panneaux de gypse au plafond de la mezzanine**

[44] Selon monsieur Pitre, ce joint est mal fait et est apparent depuis la réception de la résidence. Il affirme avoir d'ailleurs dénoncé à l'entrepreneur ce problème dans les mois qui ont suivi la réception tout en reconnaissant ne pas l'avoir dénoncé à l'administrateur avant avril 2005.

**DÉCISION N° 5**

**Point 4 : Frottement des portes françaises donnant à la cuisine et au vestibule**

[45] Cette réclamation concerne la non-conformité alléguée de travaux correctifs faits de consentement à la suite d'un règlement intervenu entre monsieur Pitre et l'entrepreneur le 24 novembre 2004, accord qui se lit ainsi :

*Tel que convenu l'entrepreneur apportera les ajustements nécessaires pour éviter le frottement des portes françaises l'une sur l'autre, au centre de l'ouverture.*

[46] Selon monsieur Pitre, malgré les correctifs apportés à plusieurs reprises sur les portes par l'entrepreneur, le problème survient toujours l'été lorsque le taux d'humidité est plus élevé. Selon lui, cette situation est imputable au fait que l'entrepreneur n'aurait pas effectué ses correctifs au bon moment, l'ayant fait pour la dernière fois en septembre 2006 alors que le problème ne surviendrait qu'en été.

[47] Essentiellement, monsieur Pitre demande que des nouveaux correctifs soient apportés en juillet prochain. D'ailleurs, affirme ce dernier, l'inspecteur-conciliateur Cyr lui avait expliqué en 2004 que les portes devaient être ajustées dans les pires conditions, i.e. en juillet alors que le taux d'humidité est à son plus haut.

[48] Selon madame Marie-Claude Laberge, architecte et inspecteur conciliateur au service de l'administrateur, le frottement des portes est attribuable au comportement normal des matériaux en période plus humide et il n'y a pas là malfaçon.

[49] Au moment de notre visite des lieux, aucun frottement n'a été observé.

### **DÉCISION N° 6**

#### **Point 18 : Présence de taches de corrosion sur le linteau d'acier de la porte-patio arrière au sous-sol**

[50] Cette réclamation concerne la non-conformité alléguée des travaux correctifs faits à la suite d'une décision antérieure rendue par l'administrateur le 24 novembre 2004 dans les termes suivants :

*L'entrepreneur devra appliquer les retouches nécessaires aux endroits où la corrosion affecte le linteau d'acier de la porte patio arrière*

[51] Comme question de fait, l'entrepreneur a repeint tous les linteaux et pas seulement celui visé par la décision de l'administrateur.

[52] Insatisfait des travaux qu'il juge encore une fois ne pas avoir été faits par un employé compétent, monsieur Pitre saisit l'administrateur de la question et une nouvelle inspection a lieu le 23 septembre 2005.

[53] Monsieur Pitre conteste ce que l'administrateur conclut dans son rapport et affirme que des traces de corrosion sont visibles non pas uniquement sous les chantepleurs mais également à d'autres endroits. Au surplus, ajoute-t-il, le fait que l'inspecteur-conciliateur ait dans sa décision qualifié le problème de mineur serait totalement inapproprié aux dires de monsieur Pitre.

[54] Madame Laberge justifie l'emploi du terme *mineur* en l'opposant au terme *majeur*, la situation observée n'étant pas telle. Selon madame Laberge, il n'y a aucune malfaçon dans l'installation des linteaux. Selon les normes en vigueur, dit-elle, un apprêt doit être installé sur les linteaux, ce qui a été fait en l'espèce. Il s'agit tout au plus d'une question esthétique qui n'affecte pas la qualité du bâtiment.

**DÉCISION N° 7****Point 23 : Têtes de clous et de vis apparentes sur certains murs et plafonds**

[55] Cette question a trait à la non-conformité alléguée de travaux faits en exécution de la sentence rendue par l'arbitre Edwards le 6 septembre 2005 et dont l'extrait pertinent est le suivant :

*En conséquence, le Tribunal d'arbitrage considère que les règles de l'art n'ont pas été respectées, et que le nombre de têtes de clous et de vis est légèrement excessif. Il s'agit d'une malfaçon existante et non apparente au sens du Règlement en ce que le non respect des règles de l'art porte atteinte à la qualité, relativement haut de gamme, de ce bâtiment. En conséquence, l'Entrepreneur devra exécuter les travaux requis pour faire disparaître, et ce, selon les règles de l'art, lesdites têtes de clous et de vis aux endroits suivants : [...]*

[56] Selon monsieur Pitre, la situation n'a pas été corrigée en conformité de la sentence puisque des têtes de clous et de vis n'ont pas entièrement disparu. Pour lui *faire disparaître* signifiait *rendre invisible*. Or, affirme-t-il, non seulement les têtes de clous et de vis sont-elles encore apparentes mais on peut voir une différence de teinte de peinture aux endroits où des correctifs ont été apportés. Au surplus, insiste monsieur Pitre, l'employé qui a fait les travaux n'avait aucune carte de compétence, ce que nie formellement l'entrepreneur.

[57] Lors de ma visite des lieux avec les parties, j'ai pu moi-même observer la présence de quelques têtes de vis aux endroits en litige, situation du reste admise par l'entrepreneur et l'administrateur. Ces derniers l'ont toutefois qualifiée de conformes aux règles de l'art.

[58] En effet, l'entrepreneur se défend de ne pas avoir corrigé la situation en conformité de la sentence de M<sup>e</sup> Edwards. Il réitère que les travaux étaient conformes à la sentence de M<sup>e</sup> Edwards, qu'ils respectent les règles de l'art, ajoutant que ce que monsieur Pitre recherche est en fait la perfection.

[59] Corroborant en cela l'entrepreneur, l'inspecteur Michel Hamel, technologue en génie civil, qualifie les correctifs apportés de conformes à la sentence et aux règles de l'art. Selon lui, la situation est conforme à ce que l'on rencontre sur le marché et la différence de teinte observée est normale dans les circonstances. Au surplus, ajoute monsieur Hamel, il faut être à moins de dix pieds pour observer la situation dénoncée.

## ANALYSE ET DÉCISION

[60] Le *Règlement* énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers les bénéficiaires. C'est donc en vertu de celui-ci que je dois déterminer les droits et obligations de chacun.

[61] Cela dit, juridiquement toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions au moyen d'une preuve prépondérante. L'article 2804 du *Code civil du Québec* nous dit en quoi consiste une preuve prépondérante :

*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.*

[62] Je dois donc décider du bien-fondé du présent recours suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve présentée.

[63] Le litige soulève des questions de deux ordres. Le premier porte sur une demande d'indemnisation de la part de la bénéficiaire qui réclame 5 900 \$ à l'entrepreneur en frais de relogement pour ne pas avoir livré la résidence à la date convenue. Le second concerne des éléments particuliers de différentes décisions de l'administrateur.

### DÉCISION N° 1

[64] Qu'en est-il de la demande d'indemnisation? Pour résoudre le litige, je dois d'abord décider si la bénéficiaire a ou non pu prendre livraison de la propriété à la date convenue et, dans la négative, déterminer les sommes qui lui seraient dues.

[65] Le droit à une telle indemnisation est prévu à la clause suivante du *Règlement* :

*9. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir :*

*[...]*

*3- le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaires dans les cas suivants :*

*a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;*

*b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.*

[66] La première question est de déterminer ici la date de réception du bâtiment convenue avec l'entrepreneur.

[67] Suivant la preuve, la bénéficiaire a signé le 2 mars 2004 un nouveau contrat préliminaire qui annulait le précédent. On y stipule une date de livraison au 1<sup>er</sup> mai 2004.

[68] La clause 36 de ce contrat est explicite : celui-ci annule toute entente écrite ou verbale antérieure de sorte que la date du 1<sup>er</sup> mars initialement entendue n'avait plus force de loi entre les parties.

[69] Selon monsieur Pitre, qui reconnaît que sa conjointe a bel et bien signé ce contrat, la nouvelle date n'aurait jamais été acceptée. Lui qui juridiquement a demandé de ne plus être partie à ce contrat invoque une mention de sa main à lui à l'effet que la date de livraison originalement prévue au 1<sup>er</sup> mars 2004 a été reportée.

[70] Avec égards, d'une part, une note manuscrite ajoutée par un tiers au contrat préliminaire, note au surplus concordante avec le contrat puisqu'elle corrobore la modification de la date, ne peut avoir le sens invoqué. Le refus des termes d'un contrat se traduit usuellement par le refus de le signer. Ce que monsieur Pitre cherche à faire n'est pas d'éclairer mais bien de modifier le sens du contrat préliminaire. Or, il n'y a pas lieu d'interpréter un écrit clair. Il faut juste l'appliquer.

[71] Au surplus, la preuve prépondérante est que ni la bénéficiaire ni monsieur Pitre, qui n'en était plus partie, n'ont fait savoir à l'entrepreneur au moment de signer ce nouveau contrat leur désaccord sur le report de la date de livraison.

[72] Pour ces raisons, la date de livraison convenue était donc le 1<sup>er</sup> mai 2004. La résidence ayant été livrée le 27 avril 2004, il n'y a donc pas eu retard de livraison de sorte que la demande d'indemnisation pour retard est rejetée.

### **DÉCISION N° 2 à 7**

[73] Qu'en est-il maintenant du second volet du litige, i.e. des autres éléments particuliers de différentes décisions de l'administrateur.

[74] Selon la bénéficiaire, ces différents éléments sont couverts par le *Règlement* au motif qu'ils constituent des malfaçons au sens de ce dernier.

[75] Ainsi, la bénéficiaire a le fardeau de démontrer de manière convaincante que ce dont elle se plaint est anormal et résulte d'une déficience dans les matériaux ou dans leur installation. Autrement dit, il lui incombe de démontrer en quoi précisément les situations dénoncées contrevenaient aux règles de l'art ou aux normes en vigueur dans le domaine de la construction.

[76] À l'examen, il s'avère que la bénéficiaire ne s'est pas acquittée de ce fardeau.

[77] La visite des lieux m'a permis de constater de visu de quoi il s'agissait concrètement. Or, hormis cette visite, la bénéficiaire n'a présenté aucun élément de preuve, se contentant à l'égard de plusieurs points en litige essentiellement d'avancer, par la bouche de monsieur Pitre, que certains travaux ne le satisfaisaient pas.

[78] Avec égards, une malfaçon au sens du *Règlement* est une notion qui se réfère à une déficience objective, concrète et démontrée. Elle n'est pas synonyme d'insatisfaction en ce sens que le fait de se plaindre d'un élément d'une construction ne suffit pas pour l'affirmer atteint d'une malfaçon.

[79] Monsieur Pitre a également soutenu à l'égard de certains points en litige qu'il y aurait malfaçon parce que ces derniers avaient été effectués par des ouvriers ne détenant pas de carte de compétence, affirmation elle-même non démontrée.

[80] Avec égards, sans qu'il soit nécessaire de décider si une telle situation, une fois démontrée, constituerait la preuve convaincante d'un manquement aux règles de l'art, il reste que ces allégations concernant l'incompétence des ouvriers ne sont supportées par aucun élément de preuve et qu'elles sont par ailleurs contredites par l'entrepreneur.

[81] Cela dit, reprenons maintenant chacun des points en litige.

## **DÉCISION N° 2**

### **Point 12 : Tache sur la surface extérieure des fenêtres du salon et de la chambre des maîtres**

[82] Avec égards, ce qu'a démontré la preuve, est que concrètement, il s'agit de problèmes somme toute mineurs, à peine perceptibles et qui de toute évidence ne constituent nullement une malfaçon au sens du *Règlement*.

[83] Cette réclamation est donc rejetée.

### **DÉCISION N° 3**

#### **Point 13 : Égratignures sur les surfaces du balcon terrasse arrière et coloration de l'une des marches pour y accéder**

[84] On l'a vu plus haut, en pratique la question a trait à la nature des travaux que l'entrepreneur devrait effectuer pour corriger la situation que lui-même reconnaît déficiente.

[85] À l'examen, j'estime que la preuve prépondérante favorise la solution préconisée par l'entrepreneur. En effet, en l'absence de toute preuve qui aurait démontré que la méthode préconisée par lui ne conviendrait pas, je vois mal comment écarter une solution qui nous paraît conforme aux règles de l'art et raisonnable dans les circonstances.

[86] Pour toutes ces raisons, le point de vue de monsieur Pitre est rejeté. En revanche, l'entrepreneur devra, comme il s'y est volontairement engagé, procéder aux travaux correctifs décrits lors de l'audience.

[87] À cet égard, j'invite formellement l'entrepreneur à veiller à conserver des preuves visuelles concrètes des travaux faits dans l'éventualité où le litige persisterait, et également à informer la bénéficiaire sur les normes et méthodes pertinentes pour l'entretien du balcon en question.

### **DÉCISION N° 4**

#### **Point 7 : Fine fissure dans le joint de la moulure de plafond au salon**

[88] Selon la preuve prépondérante, ce problème mineur ne constitue pas une malfaçon au sens du *Règlement*.

[89] Cette réclamation est donc rejetée.

#### **Point 8 : Têtes de clous sur les cadres en bois des fenêtres**

[90] Aucune malfaçon n'a été démontrée, la preuve prépondérante révélant plutôt que la situation observée résulte du comportement normal des matériaux.

[91] Cette réclamation est rejetée.

**Point 9 : Légère fissure au cadre de bois de la porte-patio du sous-sol**

[92] Avec égards, l'affirmation du conjoint de la bénéficiaire selon laquelle cette situation violerait les règles de l'art en ce qu'on n'aurait pas tiré un joint de silicone à cet endroit n'est pas supportée par la preuve. En revanche, l'explication fournie par l'administrateur et l'entrepreneur sur le fait que c'est ainsi que les choses devaient être faites est vraisemblable, non contredite et convaincante. De plus, la preuve prépondérante révèle que la situation observée est tout à fait normale et résulte d'un comportement normal des matériaux.

[93] Cette réclamation est donc rejetée.

**Point 10 : Joint visible entre deux panneaux de gypse au plafond de la mezzanine**

[94] La question de tardivité du recours étant soulevée, il a d'abord lieu de voir si la bénéficiaire a dénoncé ce problème en conformité du *Règlement* puisque la recevabilité de cette réclamation en dépend.

[95] Du propre aveu de monsieur Pitre, représentant de la bénéficiaire, ce problème n'a pas été dénoncé à l'administrateur dans la période de six mois prescrite par la clause 10 (3) du *Règlement*.

[96] Selon la preuve, ce problème constaté au mieux dans les mois qui ont suivi la réception, a été dénoncé à l'entrepreneur mais pas à l'administrateur avant avril 2005, soit plus de six mois après sa découverte.

[97] Ainsi, même en prenant pour acquis que ce problème aurait constitué une malfaçon non apparente couverte par le *Règlement*, ce que la preuve ne permet par ailleurs pas de soutenir, cela serait quand même insuffisant pour donner ouverture à un recours en vertu du *Règlement*. En effet, la bénéficiaire qui avait l'obligation formelle de dénoncer le problème par écrit non seulement à l'entrepreneur mais également à l'administrateur, ne l'a pas fait.

[98] Cette réclamation est rejetée.

### **DÉCISION N° 5**

#### **Point 4 : Frottement des portes françaises donnant à la cuisine et au vestibule**

[99] La preuve a démontré à cet égard que le phénomène de frottement des portes qui est en soi mineur, apparaît puis disparaît de lui-même selon l'humidité de l'air ambiant. J'en conclus que ce frottement résulte plutôt du comportement normal des matériaux plutôt que d'un travail mal fait. Il ne s'agit donc pas d'une malfaçon au sens du *Règlement*.

[100] Cette réclamation est donc rejetée.

### **DÉCISION N° 6**

#### **Point 18 : Présence de taches de corrosion sur le linteau d'acier de la porte-patio arrière au sous-sol**

[101] Ma visite des lieux m'a permis de constater à la fois que ces linteaux étaient bel et bien peints et qu'ils présentaient des traces de corrosion à certains endroits.

[102] Cependant, selon la preuve prépondérante, la corrosion observée résulterait plus vraisemblablement du comportement normal des matériaux que d'une malfaçon.

[103] Cette réclamation est donc rejetée.

### **DÉCISION N° 7**

#### **Point 23 : Têtes de clous et de vis apparentes sur certains murs et plafonds**

[104] La bénéficiaire serait insatisfaite des correctifs apportés à l'endroit précisé lors de la visite des lieux puisque certaines têtes de vis seraient encore visibles. On sait que cette réclamation a trait à un correctif exécuté à la suite d'une sentence antérieure.

[105] Selon la preuve, des correctifs ont été apportés aux endroits visés par la décision de l'arbitre Edwards qui, on se rappelle, avait ordonné à l'entrepreneur de « *faire disparaître, et ce, selon les règles de l'art, lesdites têtes de clous et de vis* ».

[106] La visite des lieux m'a permis de constater que certaines têtes de vis étaient encore visibles mais à peine à certains endroits. Pour les apercevoir, il faut en effet faire l'effort de regarder en haut du mur selon un certain angle et un certain éclairage. Cette situation du reste

reconnue par l'entrepreneur et l'administrateur se situerait à l'intérieur des paramètres auxquels on s'attend selon les règles de l'art. C'est aussi ce qui me paraît raisonnable.

[107] Par conséquent, j'estime que la preuve n'a pas démontré en quoi les correctifs apportés seraient insuffisants et encore moins contraires à l'ordonnance de M<sup>e</sup> Edwards.

[108] Cette réclamation est donc rejetée.

[109] Le dernier objet de la contestation par la bénéficiaire est la réclamation des frais juridiques engagés à l'occasion du présent litige. La bénéficiaire réclame à ce titre le coût des services de M<sup>e</sup> Nahabedian qui a agi à titre de procureur dans le cadre de la décision n<sup>o</sup> 1.

[110] Le remboursement des frais juridiques n'est susceptible d'être accordé en arbitrage que lorsqu'il y a abus de procédures ou contestation abusive. Or, rien de tel qui serait imputable à l'administrateur ou à l'entrepreneur n'a été démontré en l'espèce. Bien au contraire.

[111] Au surplus, l'article 125 du *Règlement* dispose que « *les dépenses effectuées par les parties intéressées et par l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.* ».

[112] Pour toutes ces raisons, cette réclamation est rejetée.

### **CONCLUSION ET DISPOSITIF**

[113] Pour toutes les raisons qui précèdent, je rejette l'ensemble des réclamations de la bénéficiaire hormis ce qui suit.

[114] Concernant le point 13 de la décision n<sup>o</sup> 3 : *Égratignures sur les surfaces du balcon terrasse arrière et coloration de l'une des marches pour y accéder*, j'ordonne à l'entrepreneur de procéder aux travaux de la façon qu'il les a décrits et ce, dans un délai ne devant pas dépasser le 1<sup>er</sup> août 2007.

[115] Je prends acte de l'engagement de l'entrepreneur à remplacer le garde-corps du balcon lorsque la bénéficiaire l'aura assuré que les correctifs apportés volontairement au balcon lui seraient satisfaisants.

[116] Je réitère mon invitation à l'entrepreneur de constituer une preuve photographique de l'état de la situation et des correctifs et également à informer la bénéficiaire sur les normes et méthodes pertinentes pour l'entretien du balcon en question.

[117] En conformité de l'article 123 du *Règlement*, j'ordonne que les coûts d'arbitrage soient défrayés selon les proportions suivantes : 80 % à être défrayés par l'administrateur et 20 % par la bénéficiaire.

Montréal, le 13 février 2007

---

Johanne Despatis, avocate  
Arbitre