

**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 :

9094-9330 Québec inc. (Mac Construction)

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

Éric Gagné et Trinida Beauchesne

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

La Garantie Habitation du Québec inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 0637780
N° dossier GAMM : 2007-08-004

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M ^e Gilles Savard
Pour les bénéficiaires :	M ^e Pierre Lessard
Pour l'administrateur :	M ^e Stéphane Audy
Date d'audience :	11 décembre 2007
Lieu d'audience :	Sherbrooke
Date de la sentence :	15 janvier 2008

I : INTRODUCTION

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

[2] À la suite d'une réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 18 juin 2007, émettait son rapport de décision relativement à 12 éléments; en date du 13 août 2007, l'administrateur produisait un rapport complémentaire précisant la portée de sa première décision.

[3] Insatisfait des conclusions de l'administrateur, l'entrepreneur, en date du 26 juillet 2007, acheminait au Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) une demande d'arbitrage relativement aux éléments suivants :

"PLAINTE(S) FORMULÉE(S)

- 1- Actuellement, il n'y a aucun échangeur d'air d'installé dans la résidence et les clients le réclame [sic].
- 2- Plomberie :
 - Tuyaux « ABS » à remplacer suite à une fuite ;
 - Deux sorties d'eau extérieures antigél ;
 - Puisard de garage avec pompe ;
 - Protéger contre le gel l'alimentation d'eau ;
 - Robinet de douche à ajuster."

[4] Le soussigné a rendu une décision distincte concernant les mêmes parties, en relation cette fois avec une demande d'arbitrage acheminée par les bénéficiaires.

[5] En cours d'enquête, les parties ont déposé 13 pièces et ont fait entendre les témoins suivants :

- M. Mario Côté, plombier
- M. Alain Raïche, entrepreneur général
- M. Marc Tremblay, inspecteur en bâtiments, Ville de Sherbrooke
- M. Éric Gagné, bénéficiaire

- M^{me} Trinida Beauchesne, bénéficiaire
- M. Michel Corriveau, entrepreneur général
- M. Robert Linteau, conciliateur, Qualité Habitation

[6] À l'appui de son argumentation, le procureur de l'entrepreneur a soumis les autorités suivantes :

- Gilles DOYON et Serge CROCHETIÈRE, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., [s. d.], [extrait de 4 pages se rapportant à la garantie minimale en ce qui concerne les articles 10 et 11].
- *Nadia Duchesne et Éric Tremblay c. Domicilex Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, T.A., M^e Robert Masson, arbitre (CCAC), 2005-07-07.
- *Construction Joma inc. et Sylvie Robert et Mark Stevens et La garantie Qualité Habitation*, T.A., M. Claude Dupuis, arbitre (GAMM), 2005-12-16.

[7] Les parties ont accordé au soussigné un délai de 90 jours à compter de la date d'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

II : DÉCISION ET MOTIFS

Absence d'échangeur d'air

[8] Relativement à cet élément de réclamation, l'administrateur, dans son rapport de décision du 18 juin 2007, a conclu comme suit :

Il s'agit d'une norme contenu [sic] au Code national du bâtiment et est obligatoire dans toute nouvelle maison neuve : l'entrepreneur devra donc en faire l'installation complète en respectant les normes en vigueur à la Ville, concernant cette installation.

[9] M. Robert Linteau, auteur de ce rapport, témoigne à l'effet que le *Code national du bâtiment – Canada 1995*, à la section 9.32., exige un échangeur d'air, et ce, même s'il existe des ventilateurs mécaniques dans la cuisine, dans les salles de bain ou autres pièces.

[10] De mémoire, il témoigne à l'effet qu'il était de sa connaissance que la norme de la Ville de Sherbrooke relativement à la ventilation était celle incluse à la section 9.32. du *Code national du bâtiment – Canada 1995*.

[11] En ce qui concerne le *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve* (B-6), M. Linteau n'a pas relevé que l'échangeur d'air en était exclu.

[12] L'inspecteur en bâtiments de la Ville de Sherbrooke nous informe qu'au moment de l'émission du permis de construction de l'immeuble concerné en mars 2006, la norme applicable à la Ville était, selon le règlement municipal numéro 36, celle contenue à la section 9.32. du *Code national du bâtiment – Canada 1995*, à savoir qu'un échangeur d'air et un ventilateur récupérateur de chaleur étaient requis dans les maisons neuves.

[13] M. Michel Corriveau est l'entrepreneur général qui a construit la résidence dont il est ici question.

[14] Une première soumission (E-3) datée du 26 février 2006, au montant de 153 644,50 \$ (avant taxes), n'a pas été acceptée par la société prêteuse.

[15] M. Corriveau, en date du 21 mars 2006, a donc préparé une deuxième soumission (B-5), au montant cette fois de 133 155,50 \$ (avant taxes).

[16] Pour ce faire, selon son témoignage, M. Corriveau a dû retrancher de sa soumission initiale des éléments tels que pose de gypse, couvre-planchers, etc.

[17] Selon le témoin, l'installation de l'échangeur d'air était exclue dans les deux soumissions, mais il a oublié de l'inscrire.

[18] Le soussigné a examiné soigneusement les documents contractuels.

[19] Dans le premier *Contrat de construction neuve* (E-3) (refusé par la société prêteuse), dans les exclusions, il n'est nullement question d'échangeur d'air.

[20] Dans le deuxième *Contrat de construction neuve* (B-5) qui a fait l'objet du *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve* (B-6), dans les exclusions, il n'est nullement question d'échangeur d'air.

[21] Le soussigné cite ci-après les travaux exclus énumérés à la section 2.2 du *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve* (B-6) :

2.2 Travaux exclus: À moins de stipulation contraire, les items suivants sont spécifiquement exclus du contrat et du prix: l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité,

excavation et remblai, raccordement électrique, terrassement, gouttière, fosse septique, patio, pose gypse, pose Canexcel, couvre plancher, peinture

[sic]

[22] Là encore, il n'est nullement question d'échangeur d'air.

[23] Or, il existe dans le présent dossier une preuve prépondérante à l'effet que lors de la construction de l'habitation des bénéficiaires, la norme en vigueur à la Ville de Sherbrooke en ce qui a trait à la ventilation était celle contenue à la section 9.32. du *Code national du bâtiment – Canada 1995*. À la fois M. Linteau, conciliateur pour Qualité Habitation, et M. Marc Tremblay, inspecteur en bâtiments à la Ville de Sherbrooke, ont témoigné à l'effet que cette norme exigeait un échangeur d'air dans les maisons neuves; d'ailleurs, cette dernière affirmation n'a pas été contredite par l'entrepreneur.

[24] C'est la responsabilité de l'entrepreneur, et non celle des bénéficiaires, de se conformer aux normes en vigueur d'une municipalité.

[25] Dans son témoignage, M. Corriveau, compte tenu des nombreuses exclusions, a qualifié les bénéficiaires d'auto-constructeurs.

[26] Le procureur de l'entrepreneur indique qu'il a fallu soustraire de nombreux éléments afin d'abaisser le prix et qu'il a été convenu de soustraire l'échangeur; au plus, son client devrait être condamné à installer cet échangeur et non pas à le pourvoir.

[27] En tout respect pour cette dernière opinion, le soussigné est d'avis que la garantie couvre ce qui est inscrit au *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve* (B-6) et, à cet égard, il aurait fallu une exclusion bien claire et précise à la section 2.2 de ce contrat.

[28] Le *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve* (B-6), à l'article 2.1, ne comporte pas de restrictions. Ces dernières doivent être mentionnées à l'article 2.2, soit *Travaux exclus*. Or, comme ce dernier article ne fait pas mention de l'échangeur d'air, la garantie se devait d'intervenir.

[29] Pour ces motifs, la réclamation de l'entrepreneur ayant trait à cet élément (échangeur d'air) est REJETÉE.

[30] Conséquemment, la décision de l'administrateur relativement à l'échangeur d'air est maintenue, et le soussigné accorde à l'entrepreneur un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la date de la présente pour compléter les travaux.

Plomberie

[31] La décision de l'administrateur relativement à cette réclamation de l'entrepreneur est contenue dans deux rapports.

[32] Voici un extrait de la décision du 18 juin 2007 :

PLAINTE(S) FORMULÉE(S)

[...]

2- Plomberie :

- Tuyaux « ABS » à remplacer suite à une fuite ;
- Deux sorties d'eau extérieures antigel ;
- Puisard de garage avec pompe ;
- Protéger contre le gel l'alimentation d'eau ;
- Robinet de douche à ajuster.

[...]

Une vérification du contrat permet de constater que les travaux de plomberie étaient inclus dans le contrat de l'entrepreneur ; par conséquent, les anomalies relevées devront être corrigées par l'entrepreneur même si une allocation de 6,600.00 \$ était incluse au contrat.

Ces réparations admissibles à la garantie sont :

- Tuyaux ABS à vérifier pour fuite et non remplacé [sic];
- Drainage non fonctionnel du garage (sous-sol à rendre fonctionnel);

[33] Voici maintenant un extrait de la décision complémentaire du 13 août 2007 :

PLAINTE(S) FORMULÉE(S)

[...]

2- Plomberie :

- Tuyaux « ABS » à remplacer suite à une fuite ;
- Deux sorties d'eau extérieures antigel ;
- Puisard de garage avec pompe ;
- Protéger contre le gel l'alimentation d'eau ;
- Robinet de douche à ajuster.

[...]

Précision sur la décision du 18 juin 2007 concernant les travaux de plomberie :

- **Les cinq (5) anomalies relevées et faisant partie de la plainte devront être corrigées par l'entrepreneur; cependant, seule la fuite sur la tuyauterie ABS devra être réparée sans pour cela refaire à neuf la tuyauterie au complet.**
- **Pour le drainage non fonctionnel du garage, ce dernier devra être réparé par l'entrepreneur soit, par l'ajout d'une pompe ou par la**

modification du drainage, la méthode choisie appartenant à l'entrepreneur qui a la responsabilité du résultat.

[34] M. Corriveau, l'entrepreneur, conteste cette décision, car il affirme que la main-d'oeuvre plomberie était exclue du contrat; ainsi, ni l'entrepreneur ni aucun de ses sous-traitants en plomberie n'a procédé à cette installation.

[35] M. Gagné, bénéficiaire, témoigne à l'effet que n'ayant pas la compétence, il n'a pas procédé lui-même aux installations de plomberie, et qu'il n'a pas accordé à quiconque un contrat d'installation de plomberie; il ne sait donc pas par qui ont été effectués ces travaux.

[36] Sauf s'il existe un bénévole ayant procédé la nuit, à distance, à l'installation de la plomberie, un de ces deux témoins ment effrontément.

[37] Le tribunal répète que la garantie couvre les obligations légales ou contractuelles en cas de manquement de l'entrepreneur.

[38] Dans le présent dossier, en ce qui a trait au *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve* (B-6) portant le numéro 0037064, à la section 2.2 (*Travaux exclus*), il n'existe aucune mention sur les travaux de plomberie.

[39] Au contraire, à la section 2.1 (*Prestation de l'Entrepreneur*), on peut lire ce qui suit :

2.1 Prestation de l'Entrepreneur: L'Entrepreneur exécutera ou fera exécuter sur l'Immeuble du Bénéficiaire, par un entrepreneur titulaire d'une licence de la Régie, les travaux de construction du bâtiment visé par le présent contrat et à cette fin, fournira la main-d'oeuvre, les matériaux, l'outillage, la machinerie, l'équipement, l'énergie, l'éclairage et tout autre bien ou service nécessaire à la réalisation de ces travaux lesquels sont compris dans le prix (les "travaux prévus"), notamment, mais sans restriction:

béton, sous-sol, charpente, mur extérieur, toiture, plafond, mur intérieur, portes et fenêtres, armoire, plomberie, électricité, fondation

[40] Ce contrat de garantie, en ce qui concerne la plomberie, ne fait exclusion ni de la fourniture ni de la main-d'oeuvre.

[41] La garantie ne peut intervenir au niveau de toutes discussions, négociations ou soumissions antérieures; elle intervient au niveau du *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve* (B-6).

[42] Ainsi, comme l'a mentionné le procureur des bénéficiaires, peu importe qui a installé la plomberie; d'après le contrat, cette tâche incombait à l'entrepreneur.

[43] Pour ces motifs, la réclamation de l'entrepreneur ayant trait à cet élément (plomberie) est REJETÉE.

[44] Conséquemment, les décisions de l'administrateur du 18 juin 2007 et du 13 août 2007 relativement à cet élément sont maintenues.

[45] Le tribunal accorde à l'entrepreneur un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la date de la présente pour terminer ces travaux.

Coûts d'arbitrage

[46] Conformément au premier alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

BELOEIL, le 15 janvier 2008.

Claude Dupuis, ing., arbitre