

**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 Constructions Serge Carrière inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

Jocelyn Legault et Réjeanne Michon

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 121179-2
N° dossier GAMM : 2007-09-023

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M. Serge Carrière
Pour les bénéficiaires :	M. Jocelyn Legault
Pour l'administrateur :	M ^e François Laplante
Date d'audience :	31 mars 2008
Lieu d'audience :	Mont-Saint-Hilaire
Date de la sentence :	17 avril 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 26 novembre 2007, a émis son rapport de décision comportant 15 points.

[3] Insatisfait des conclusions de l'administrateur, l'entrepreneur, en date du 19 décembre 2007, a soumis au GAMM (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure) une demande d'arbitrage relativement aux éléments suivants du rapport précité :

- *Disposition des armoires de cuisine*
- *Système de chauffage – Convectair*
- *Couleur de la porte d'entrée*

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

- M^{me} Réjeanne Michon (bénéficiaire)
- M^{me} Marie-Paule Carrière (entrepreneur)
- M^{me} Lynda Paquette (designer cuisine)
- M. Steve Gouin (électricien)
- M. Patrick Bernard (fenestration)

II : DÉCISION ET MOTIFS

[5] Le tribunal prévient qu'il y a une distinction à apporter entre une mécontente contractuelle et une malfaçon; cette dernière se définit comme une défectuosité dans un ouvrage.

[6] Ainsi, une porte blanche au lieu d'une porte de couleur, si la première remplit bien son rôle, ne constitue pas une malfaçon; il en est de même, si le chauffage est adéquat, au sujet de l'installation de plinthes électriques au lieu d'appareils de type *Convectair*.

[7] Nous sommes plutôt en présence de mésententes contractuelles; à cet égard, le soussigné se référera au contrat original signé entre les parties ainsi qu'aux annexes de ce contrat.

Disposition des armoires de cuisine

[8] Relativement à cet élément, la décision de l'administrateur se présente comme suit :

Nous avons constaté que les armoires de cuisine n'ont pas été installées tel que démontré au plan, situation pour laquelle l'entrepreneur prétend qu'il n'avait pas l'espace requis pour le faire.

Les bénéficiaires nous ont informé ne pas avoir été consultés avant les modifications. D'ailleurs, le plan d'atelier n'est pas approuvé par ces derniers.

Travaux :

L'entrepreneur devra installer les armoires de cuisine tel que démontré au plan, ou de toute autre façon préalablement acceptée par les bénéficiaires.

[9] La preuve a clairement démontré que suite à la présentation par les bénéficiaires du plan de construction acheté chez *Plan/Image*, M^{me} Paquette, designer, a exécuté des plans de détail de la cuisine et a dû apporter des modifications en vue de se conformer aux normes.

[10] À cet égard, soit la conformité aux normes, M^{me} Paquette a agi de bonne foi et selon les règles de l'art.

[11] Toutefois, il a été admis que ces plans de détail n'ont pas été approuvés par les bénéficiaires, comme c'est généralement la coutume; du côté de l'entrepreneur, on invoque le manque de temps.

[12] Or, suite à l'exécution de ces plans, il appert qu'une section de comptoir et d'armoires de cuisine se trouve localisée dans le salon plutôt que dans la cuisine, situation non pratique et non conforme aux règles de l'art.

[13] Pour ces motifs, le tribunal

REJETTE la réclamation de l'entrepreneur ayant trait à la *Disposition des armoires de cuisine*; et

MAINTIENT la décision de l'administrateur relativement à cet élément; et

ORDONNE à l'entrepreneur de compléter les travaux dans les quarante-cinq (45) jours de la présente.

Systeme de chauffage – Convectair

[14] Voici un extrait de la décision de l'administrateur relativement à cet élément :

Nous avons constaté que l'entrepreneur a installé des plinthes électriques, tant dans la salle à manger, que dans la cuisine, en lieu et place de « convectairs », tel que stipulé au plan électrique.

[...]

[15] L'entrepreneur a bien expliqué qu'au contrat préliminaire, il s'agit d'une soumission de type standard, soit avec des plinthes électriques.

[16] Le soussigné a bien examiné l'*Annexe C, soit Exclusions et/ou modifications au contrat préliminaire*; or, aucune addition n'est inscrite pour l'installation d'appareils de type *Convectair* au lieu de plinthes électriques.

[17] La preuve est concluante à l'effet que les dessins d'électricité achetés par les bénéficiaires chez *Plan/Image* ont été soumis à l'entrepreneur après la conclusion du contrat préliminaire.

[18] La preuve est convaincante qu'à la fois l'entrepreneur et l'électricien ont fait les démarches nécessaires pour contacter les bénéficiaires et les prier de se rendre à la

propriété le matin où l'électricien débutait les travaux; les bénéficiaires ne pouvaient se présenter.

[19] Selon l'entrepreneur, s'ils s'étaient présentés et avaient exigé des appareils de type *Convectair*, il y aurait eu un supplément vu que ce sont des plinthes électriques qui étaient prévues au contrat préliminaire.

[20] Il n'existe aucune preuve à l'effet que le système de chauffage actuel est inadéquat.

[21] Considérant ce qui précède, le soussigné est d'avis que l'entrepreneur n'a pas manqué à ses obligations légales ou contractuelles.

[22] Pour ces motifs, le tribunal

ACCUEILLE favorablement la réclamation de l'entrepreneur ayant trait au
Système de chauffage – Convectair.

Couleur de la porte d'entrée

[23] Voici un extrait de la décision de l'administrateur relativement à cet élément :

Nous avons constaté que la porte extérieure de façade est blanche, plutôt que noire, tel que stipulé au plan.

[...]

[24] Encore une fois, l'entrepreneur a expliqué qu'au contrat préliminaire, il s'agit d'une soumission de type standard, soit avec une porte d'entrée blanche; une porte d'entrée de couleur coûte 500,00 \$ de plus.

[25] Le soussigné a bien examiné l'*Annexe C*, soit *Exclusions et/ou modifications au contrat préliminaire*; or, aucune addition n'est inscrite pour la fourniture et l'installation d'une porte noire.

[26] Sur les plans de Plan/Image soumis par les bénéficiaires à l'entrepreneur après la signature du contrat préliminaire, on voit qu'il s'agit d'une porte d'entrée foncée, sans toutefois aucune spécification sur la couleur.

[27] L'entrepreneur témoigne à l'effet qu'il a vainement tenté d'obtenir des bénéficiaires le choix de la couleur de porte jusqu'à sa mise en fabrication.

[28] L'état actuel de la porte d'entrée ne porte aucune atteinte à la qualité et à la sécurité des lieux.

[29] Considérant ce qui précède, le soussigné est d'avis que l'entrepreneur n'a pas manqué à ses obligations légales ou contractuelles.

[30] Pour ces motifs, le tribunal

ACCUEILLE favorablement la réclamation de l'entrepreneur ayant trait à la *Couleur de la porte d'entrée*.

Coûts d'arbitrage

[31] 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 17 avril 2008.

Claude Dupuis, ing., arbitre