

**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 : 2007-12-011
APCHQ : 107490-2 (07-255-SP)

ENTRE :

MONSIEUR MICHEL LECAVALIER

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ

(ci-après l'« administrateur »)

ET :

HABITATIONS CHARLUKANNA INC.

(ci-après l'« entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour la bénéficiaire :	M. Michel Lecavalier
Pour l'administrateur :	M ^e Stéphane Paquette
Pour l'entrepreneur :	M. Serge Renaud
Dates de l'audience :	22 avril et 27 mai 2008
Conférences téléphoniques :	10 juin et 7 juillet 2008
Lieu de l'audience :	Montréal
Date de la sentence :	29 juillet 2008

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0710-8286-GAMM
SA-8043

INTRODUCTION

[1] Monsieur Michel Lecavalier, le bénéficiaire conteste en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Plan*, les éléments suivants d'une décision rendue le 17 septembre 2007 par la *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, l'administrateur :

2. Finition au périmètre intérieur de l'appareil à air conditionné localisé au salon

En référence à l'item 8 de sa réclamation du 11 décembre 2006, le bénéficiaire exige une finition intérieure telle que celle qui serait habituellement fournie avec ce type d'appareil, soit des moulures plastifiées adaptées, selon son point de vue.

L'entrepreneur, pour sa part, a offert d'installer des moulures de bois peintes, pour parachever cette installation, en référant à l'unité de logement située en dessous.

De plus, lors de notre visite, le bénéficiaire s'est plaint de la condensation à la base de l'appareil, restreignant ainsi son utilisation malgré la canicule.

Travaux :

L'entrepreneur devra procéder à la pose de moulure de finition offrant un aspect esthétique au périmètre de l'appareil.

Il devra d'abord s'assurer de la cause de la condensation au bas de l'appareil, et y apporter les correctifs requis.

[...]

4. Plancher de bois franc

En référence à l'item 3 de sa réclamation du 11 décembre 2007, le bénéficiaire dénonce plusieurs anomalies relative au plancher de bois franc, telles qu'observées depuis la réception du bâtiment.

L'entrepreneur, quant à lui, fait état d'un plancher composé de lattes de bois franc pré vernies en merisier « rustique Goodfellow », déposées sur des lisières de contreplaqué disposées perpendiculairement et fixées à la dalle de béton, en l'occurrence un plancher de type « flottant ».

Il fut confirmé qu'à l'automne 2006, l'entrepreneur serait intervenu pour apporter des correctifs à au moins deux endroits au salon, soit près du bas de l'escalier menant au niveau supérieur et l'autre, au mur droit de la même pièce.

Ces correctifs ont eu pour conséquence de régler un effet trempin ponctuel et des lattes fortement endommagés.

Toutefois, le bénéficiaire se disait insatisfait de la présence de clous et de coups de marteau apparents à ces endroits.

Nous avons, lors de notre visite, constaté les anomalies suivantes :

- Craquements excessifs à quatre endroits au salon;*
- Craquements excessifs au pied des portes des chambres dans le passage;*
- Craquement excessif, de part et d'autre des lits des chambres;*
- Effet tremplin au pied du lit de la chambre gauche;*
- Lattes fissurées au salon et à la chambre des maîtres;*
- Interstices aléatoires en raison de lattes de dimension inégale au salon, près de l'escalier menant au niveau supérieur, et au pied de la porte-patio de la chambre des maîtres;*
- Latte affaissée aunez de marche de l'escalier menant au niveau inférieur;*
- Clous et coups de marteau apparents au salon.*

Travaux :

L'entrepreneur devra apporter les correctifs requis au plancher de bois franc en s'assurant de remettre les lieux à leur état d'origine une fois les travaux complétés.

[...]

9. Garantie du fabricant de l'appareil à air conditionné localisé au salon

En référence à l'item 8 de sa réclamation du 11 décembre 2006, le bénéficiaire exige un appareil « neuf », alléguant que la garantie du manufacturier de cinq (5) ans serait déjà restreinte en référence au numéro de série de l'appareil, alors qu'une facture d'un an sur pièce et main d'œuvre protège cet appareil.

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut trancher sur ce litige, considérant l'installation d'un appareil neuf, tel qu'observé.

[...]

11. Localisation de la terrasse au toit par rapport au plan

En référence à l'item 10 de sa réclamation du 11 décembre 2006, le bénéficiaire exige un ajustement de la terrasse en bois traité en référant au plan d'origine.

Il dénonce le fait que la terrasse ait été construite plus à l'avant du toit en superposition avec des cols de cygne de ladite toiture.

L'entrepreneur allègue pour sa part que la localisation de la terrasse est conséquente à un dégagement requis par rapport au drain de la toiture et que les dimensions actuelles surpassent de beaucoup celles prévues au plan, selon des ententes verbales en cours de chantier.

Le bénéficiaire se questionne également sur les commentaires offerts par l'entrepreneur relativement au renforcement structural requis sous la terrasse, en référant à certains échanges courriels avec l'entrepreneur.

Force est de constater qu'il s'agit ici d'une composante en partie commune, mais dont l'usage est restreint au bénéficiaire, définie contractuellement dans la partie privative de ce dernier de sorte que la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ doit traiter ce point au présent dossier.

En ce qui a trait au point 11 qui précède, nous sommes en présence d'une mésentente contractuelle plutôt que d'une malfaçon.

En effet, même s'il semble exister un différend entre le bénéficiaire et l'entrepreneur quant aux travaux exécutés ou aux matériaux utilisés par l'entrepreneur, l'administrateur est d'avis que l'ouvrage a été réalisé en conformité avec les règles de l'art et les normes en vigueur.

Par conséquent, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir pour ces points.

12. Vanité telle qu'au plan – demande compensation monétaire

En référence à l'item 17 de sa réclamation du 11 décembre 2006, le bénéficiaire exige une compensation monétaire de 574 \$ pour le remplacement de la vanité d'origine, par une autre de pleine longueur, en référant au plan.

Le bénéficiaire précise que le 3 juillet 2007, il aurait informé par courriel l'entrepreneur de son mécontentement relatif aux modèles de vanité et de lavabo installés dans la salle de bain et qu'il aurait décidé de régler la situation, et ce, préalablement à l'opinion de la garantie.

Or, concernant le point 12 qui précède, il s'agit d'une demande de remboursement pour des travaux qui ont été exécutés avant même que l'administrateur puisse procéder à l'inspection des lieux et statuer sur la demande de réclamation du bénéficiaire.

De l'avis de l'administrateur, il ne s'agissait aucunement de travaux d'urgence ou de mesures conservatoires nécessitant une intervention immédiate.

Par conséquent, puisque les procédures de conciliation prévues à la section « C » du contrat de garantie n'ont pas été respectées, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir pour ce point.

[2] J'étais également saisi de la contestation par le bénéficiaire du point 7 *Espacement entre les moulures des cadres et le plancher*. Toutefois, le bénéficiaire a indiqué en début d'audience

que ce point était retiré de sa demande d'arbitrage de sorte que je n'ai pas eu à m'y pencher. Je donne cependant acte de cette déclaration de désistement dans mes conclusions finales.

LES FAITS

[3] Le bénéficiaire a signé l'acte de vente de sa copropriété située à Montréal le 29 juin 2006. Il s'agissait d'une nouvelle propriété construite par les Habitations Charlukanna inc., l'entrepreneur.

[4] Suite aux dénonciations par le bénéficiaire auprès de l'administrateur de certains problèmes qu'il estimait couverts par le *Plan*, une inspection a lieu le 8 août 2007 par monsieur Raynald Cyr, à l'époque inspecteur-conciliateur au service de l'administrateur. Elle est suivie d'un rapport le 17 septembre 2007, rapport dont les extraits pertinents sont reproduits ci-haut.

[5] Je résume dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve présentés à l'audience à l'égard des points en litige.

Point 2. Finition au périmètre intérieur de l'appareil à air conditionné localisé au salon.

[6] Concernant ce point, l'administrateur ordonne à l'entrepreneur de procéder à la pose d'une moulure de finition au périmètre de l'appareil en outre de s'assurer de la cause de la condensation au bas de l'appareil et d'y apporter les correctifs requis.

[7] Selon la preuve, l'entrepreneur n'a pas encore apporté tous les correctifs ordonnés non pas qu'il s'y refuse mais plutôt parce que le bénéficiaire a porté cette décision à l'arbitrage.

[8] Hormis ma visite des lieux dans le cadre de l'audience, aucune autre preuve n'a été présentée à ce sujet.

[9] Le bénéficiaire a toutefois suggéré à l'entrepreneur en cours d'audience d'enlever cet appareil de climatisation qu'il trouve par ailleurs trop bruyant et de boucher le mur, suggestion que l'entrepreneur n'a pas retenue.

[10] Pour sa part, l'entrepreneur se dit toujours disposé à apporter les correctifs ordonnés par l'administrateur.

Point 4. Plancher de bois.

[11] Dans une autre sentence rendue également aujourd'hui (voir *Mary Spinelli et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Habitations Charlukanna inc.*), je décide d'un recours similaire concernant un plancher de bois, recours institué par madame Mary Spinelli également propriétaire d'une unité située dans le même bâtiment.

[12] De consentement, une preuve commune aux deux recours a été présentée concernant ce problème de plancher de bois. Je reproduis donc ici pour en faciliter la compréhension le résumé de la preuve fait dans cette autre sentence :

Concernant le point 1, le seul en litige ici, l'administrateur, après avoir fait état de plusieurs déficiences affectant le plancher de bois de la copropriété, ordonnait donc à l'entrepreneur en septembre 2007 d'apporter les correctifs requis au plancher de bois franc en s'assurant de remettre les lieux à leur état d'origine une fois les travaux complétés.

Selon la preuve, l'entrepreneur n'a pas depuis lors donné suite à cette décision non pas en raison d'un refus d'y procéder mais plutôt parce que la bénéficiaire juge que les correctifs qu'il se propose de faire ne seraient pas suffisants, le remplacement complet du plancher étant selon elle nécessaire. L'entrepreneur suggère plutôt de ne refaire le plancher qu'en partie, aux endroits où l'on observe les anomalies identifiées par l'administrateur.

Plus précisément, selon ce qu'explique l'entrepreneur, le correctif approprié serait d'abord d'identifier puis de retirer les zones endommagées, ensuite de souffler le sous revêtement avant de finalement poser et poncer des planches neuves.

Monsieur Richard Forcier, technicien en revêtements de sol, a été cité comme témoin expert par la bénéficiaire. Il a procédé à une inspection des lieux à l'automne 2007. Il a lui aussi constaté plusieurs anomalies, déjà reconnues par l'administrateur et décrites à son rapport. A cet égard, monsieur Forcier indiquera en cours de témoignage que sa cliente ne l'avait pas préalablement informé de la décision de l'administrateur au moment de son expertise, décision dont il n'a pris connaissance qu'à l'audience.

Son rapport écrit conclut ainsi :

Le plancher de bois franc

La cause principale des anomalies du revêtement de sol soit, le plancher de bois franc est une pose non conforme aux normes et aux recommandations du manufacturier.

L'entrepreneur générale : est en cause dans se dossier et à mon avis le grand responsable. Il doit s'assuré que le ou les poseurs ont l'expérience de pose. De plus il doit exiger la pose de membrane tel que mentionnée dans le code Nationale du bâtiment 2005. Aussi la NWFA mentionne très clairement la façon et les précautions lors de la pose d'un revêtement de bois franc sur chape de ciment dans un condo.

Le fournisseur : GOODFELLOW n'est pas en cause dans ce dossier.

L'entrepreneur en pose : Inconnu est en cause. La pose n'a pas été exécutée selon les règles de l'art. Plusieurs lames s'affaissent à la pression. Le sous revêtement le ciment dont la membrane obligatoire est manquante se dont tout poseur devrait savoir. Les espaces des baguettes ne respectent pas les normes de distances. Des lames clouées au bout de la lame. Il est responsable et doit réparé. [sic]

Selon monsieur Forcier, la réparation partielle plutôt que le remplacement entier du revêtement exigerait en fait d'enlever et de remplacer par d'autres environ 70% des lames de bois. Vu cela, il vaudrait mieux selon lui de tout enlever et de recommencer. De plus, ajoute-t-il, à ses yeux la solution proposée par l'entrepreneur ne garantirait pas que le problème serait entièrement corrigé en outre qu'il faudrait à nouveau poncer la surface entière ce qui aurait pour effet de réduire sa durée de vie

Monsieur Forcier reconnaît que la recommandation du manufacturier de poser une membrane acoustique sous les revêtements n'est effectivement pas une exigence du CNB mais plutôt une simple recommandation du manufacturier.

L'entrepreneur n'a pas présenté de preuve, se contentant de réitérer qu'à son avis le remplacement de toute la surface serait inutile.

L'administrateur pour sa part souligne que bien que le débat porte sur le choix entre deux méthodes correctives et que ce choix appartient à l'entrepreneur, il serait préférable, en raison des circonstances particulières de ce dossier, que le présent tribunal décide de la question.

Point 9. Garantie du fabricant de l'appareil à air conditionné localisé au salon.

[13] Le bénéficiaire allègue sur la foi de son numéro de série que l'appareil de climatisation en question n'était pas neuf à l'installation le privant ainsi d'une garantie complète, un fait que nie l'entrepreneur. Selon ce dernier, il s'agit bel et bien d'un appareil neuf acheté d'un détaillant par un sous-traitant puis installé chez le bénéficiaire.

[14] Aucune autre preuve n'a été présentée à ce sujet.

Point 11. Localisation de la terrasse au toit par rapport au plan.

[15] Le bénéficiaire explique que la terrasse située sur le toit de la bâtisse n'a pas été construite à l'emplacement prévu. Ce déplacement, ferait en sorte que la terrasse empiète sur les cols de cygne du toit.

[16] L'entrepreneur reconnaît le fait mais explique n'avoir pas eu le choix de modifier l'emplacement de la terrasse afin d'assurer son dégagement par rapport au drain de la toiture. Quoiqu'il en soit, poursuit l'entrepreneur, il en a résulté sans coût supplémentaire pour le bénéficiaire, une terrasse d'une dimension supérieure à celle convenue au départ, soit 10 pieds X 15 pieds plutôt que les 10 X 10 convenus à l'origine.

[17] Selon l'administrateur, il s'agit ici d'une mésentente contractuelle, une situation qui n'est pas visée par le *Plan*.

Point 12. Vanité telle qu'au plan – demande compensation monétaire.

[18] Le bénéficiaire affirme avoir dû changer à ses frais la vanité installée par l'entrepreneur dans la salle de bain puisque celle-ci ne correspondait pas à celle convenue au départ, ce que nie l'entrepreneur.

[19] Essentiellement, le bénéficiaire demande que j'ordonne à l'entrepreneur de lui rembourser les sommes qu'il a déboursées à cette fin.

ANALYSE ET DÉCISION

[20] La *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q. c. B-1.1 oblige les entrepreneurs à adhérer à un plan de garantie. C'est le *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Plan*, pris en vertu de cette loi qui régit le contenu des plans ou contrats de garantie comme celui émis en faveur du bénéficiaire. Son article 7 définit comme suit l'objet obligatoire d'un tel plan :

Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

[21] Ainsi, le *Plan* énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire. Ce n'est d'ailleurs qu'à l'intérieur des limites et des paramètres énoncés au *Plan* que l'arbitre peut agir. Autrement dit, cette compétence consiste essentiellement à assurer que la garantie offerte par le *Plan* soit respectée.

[22] L'article 27 du *Plan* se lit ainsi :

La garantie d'un Règlement 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 :

[...]

2- la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaires n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;

3- la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4- la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil.

[23] Cela dit, il importe de rappeler que juridiquement toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions au moyen d'une preuve prépondérante, i.e. une *preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence* (voir article 2804 du *Code civil du Québec*).

[24] Je dois donc décider du bien-fondé du présent recours suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve présentée. J'y procède donc dans l'ordre utilisé plus haut.

Point 2. Finition au périmètre intérieur de l'appareil à air conditionné localisé au salon.

[25] On l'a vu plus haut, l'administrateur a reconnu l'existence d'un problème à ce niveau et ordonné à l'entrepreneur de d'abord s'assurer puis de corriger la cause de la condensation au bas de l'appareil pour ensuite procéder à la pose d'une moulure de finition qui offre un aspect esthétique au périmètre de l'appareil.

[26] L'entrepreneur s'est dit prêt à effectuer les travaux nécessaires pour corriger la situation que lui-même reconnaît déficiente. Le bénéficiaire demande qu'on enlève l'appareil et bouche le mur.

[27] En l'absence de toute preuve qui aurait démontré que les travaux ordonnés à l'entrepreneur ne corrigeront pas la situation, la réclamation du bénéficiaire est rejetée et la décision de l'administrateur maintenue. L'entrepreneur devra donc, comme il s'y est du reste engagé, procéder aux travaux correctifs ordonnés par l'administrateur.

Point 4. Plancher de bois.

[28] Pour les mêmes motifs exposés dans la sentence *Mary Spinelli et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* et *Habitations Charlukanna inc.*, le recours du bénéficiaire est accueilli. L'entrepreneur devra donc procéder au remplacement complet du plancher de bois franc afin de le rendre conforme.

[29] Également pour les motifs énoncés à cette autre sentence, j'ordonne à l'administrateur de rembourser au bénéficiaire, la somme de 400 \$ au titre de ses frais d'expertise.

Point 9. Garantie du fabricant de l'appareil à air conditionné localisé au salon.

[30] Essentiellement, selon ma compréhension des choses, le bénéficiaire demande que j'ordonne à l'entrepreneur de lui fournir un nouvel appareil de climatisation assorti d'une pleine garantie.

[31] Avec égards, et sans égards au fait que le *Plan* ne semble pas comporter de disposition qui me permette de faire droit à une telle demande, il s'avère que la preuve prépondérante présentée ne me permet pas de conclure que l'appareil installé n'était pas neuf.

[32] Cette réclamation est donc rejetée.

Point 11. Localisation de la terrasse au toit par rapport au plan.

[33] Selon la preuve, la terrasse en question diffère de celle prévue au contrat, en outre d'être localisée d'une façon qui en limiterait l'utilisation en raison de la présence de cols de cygne.

[34] Avec égards, même si ces faits eux-mêmes ne sont pas en litige, les défauts allégués par le bénéficiaire ne constituent pas des malfaçons au sens du *Plan*. En effet, l'état de cette terrasse ne résulte pas, selon la preuve, de quelque contravention aux règles de l'art ou aux normes de la construction.

[35] Cette réclamation est donc rejetée.

Point 12. Vanité telle qu'au plan – demande compensation monétaire.

[36] Le recours du bénéficiaire concernant ce point ne concerne pas la réparation d'un vice ou d'une malfaçon ni une demande de remboursement visé par la clause 34 (5) du *Plan*, i.e. une demande de remboursement consécutives à des réparations conservatoires nécessaires et urgentes.

[37] En effet, les dépenses en question ont été engagées pour changer une vanité jugée non conforme au contrat intervenu avec l'entrepreneur. Il ne s'agissait pas là d'une dépense conservatoire nécessaire et urgente.

[38] Conséquemment, cette demande déborde le cadre du *Plan* et elle est donc rejetée.

CONCLUSIONS ET DISPOSITIF

[39] Pour toutes les raisons qui précèdent, les réclamations concernant les points 2, 9, 11 et 12 sont rejetées.

[40] La réclamation concernant le point 4 est accueillie. J'ordonne en conséquence à l'entrepreneur de procéder au remplacement complet du plancher de bois franc et ce dans le délai à être convenu à l'occasion d'une conférence téléphonique qui sera tenue avec ma participation le 14 août prochain. À défaut par l'entrepreneur de procéder aux travaux dans le délai qui sera convenu, j'ordonne à l'administrateur d'y procéder.

[41] Je prends acte du désistement à l'égard du point 7.

[42] Je déclare en vertu de l'article 38 du *Plan* que les frais de 400 \$ encourus pour les services de l'expert Forcier seront à la charge de l'administrateur qui devra par conséquent les rembourser au bénéficiaire dans les 30 jours de la présente sentence.

[43] Finalement, je déclare, conformément aux dispositions de l'article 37 du *Plan* que les coûts des présentes seront à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 30 juillet 2008

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0710-8286-GAMM
SA-8043