

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : 2009-11-002

Date : 1^{er} décembre 2009

DEVANT L'ARBITRE : Me JEAN MORISSETTE

VIVIANE WHITFORD
Bénéficiaire

-et-

LES CONSTRUCTIONS DOMINIQUE CHAUVIN INC.
Entrepreneur

-et-

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Administrateur de la Garantie

SENTENCE ARBITRALE

- [1] L'entrepreneur n'a pas cueilli l'avis de convocation d'audition ayant été acheminé par courrier recommandé à son adresse d'affaires indiquée au Registre des détenteurs de licence RBQ et au Registre des entreprises du Québec (CIDREQ). Il nous a été aussi impossible de rejoindre l'Entrepreneur par téléphone. Selon les informations obtenues du représentant de l'Administrateur, l'Entrepreneur aurait cessé de faire des affaires.

- [2] Ainsi, l'audition sera tenue par défaut contre l'Entrepreneur.
- [3] Le matin du 27 août, au 7600 de la rue des Groseilles, La Plaine, bâtiment sujet de la Garantie, sont présents :
- La Bénéficiaire, madame Viviane Whitford, son expert monsieur Stéphane Bossus et madame Annick Gauthier, agent d'immeubles au Groupe Action Rive-Nord pour la demande, et
 - Monsieur Michel Hamel, signataire de la décision du 2 mars 2009 de l'Administrateur qui fait l'objet de la demande d'arbitrage formée par la Bénéficiaire;
 - Les témoins ont été assermentés avant d'être entendus;
- [4] Aucune requête préliminaire n'est présentée par les parties et il est admis que les délais de la demande d'arbitrage ont été respectés.
- [5] Les parties reconnaissent ma nomination, ma compétence à entendre le présent arbitrage et à rendre une décision sur la contestation formulée par madame Viviane Withford.
- [6] Le cahier de pièces préparé par l'Administrateur est admis de consentement, en preuve (pièces A-1 à A-12).
- [7] Les points soumis en arbitrage ont été traités par l'expert Stéphane Bossus dans son rapport (pièce B-1) du 4 mai 2009, aux pages suivantes :
- Point 11 – Finition au pourtour intérieur d'une fenêtre du sous-sol à la page 13
 - Point 13 – Armoires de cuisine et de salle de bain du rez-de-chaussée et du sous-sol à la page 11
 - Point 16 - Remblayage du terrain à la page 11
 - Point 24 - Panneau arrière au comptoir de cuisine à la page 7
 - Point 25 - Peinture intérieure à la page 9
- [8] Madame Annick Gauthier, agent d'immeubles témoignera des faits suivants :
- Elle connaît Dominique Chauvin comme le dirigeant de l'Entrepreneur pour avoir participé à quelques transactions avec ce constructeur auparavant;
 - Elle a agi comme agent d'inscription pour la vente de la maison que possédait la Bénéficiaire et elle a présenté monsieur Chauvin à madame Whitford ce qui a donné lieu à l'achat de la maison neuve

sujette de l'audition. Madame Gauthier a assisté à la signature du contrat de vente notarié, pièce A-2, le 23 juin 2008.

Point 25 – Peinture intérieure

- [9] L'Administrateur reconnaît qu'au document A-6 (2), signé par les parties, le 23 juin 2008, chez le notaire Renaud, dont a été témoin madame Gauthier, il y est mentionné à l'item "*peinture au complet*", qu'une somme de 2 500,00\$ a été retenue en fiducie. Cette somme est toujours sous la responsabilité du notaire.
- [10] À l'examen de la documentation soumise (annexe G, du rapport B-1), je conclus que la peinture intérieure était de la responsabilité de l'Entrepreneur.
- [11] Puisque l'Entrepreneur n'a pas fait ces travaux, la Bénéficiaire a choisi d'y procéder et réclame la libération de cette somme en remboursement partiel de ces travaux.
- [12] L'Administrateur soutient que je n'ai plus juridiction en vertu du Règlement puisque les travaux sont maintenant effectués. Sur ce sujet, le procureur de l'Administrateur me remet les décisions Demers/Const. JPH¹, Poirier/Const. Lamtel² et Pitre/Dev. Groupe Montclair³.
- [13] À la lecture de ces décisions, je remarque que les réparations effectuées concernaient des vices cachés ou des malfaçons (art. 10 (4) et (5) du Règlement) qui n'ont pu être examinés par l'Entrepreneur et l'Administrateur du Plan de Garantie. Ces décisions se fondent sur l'impossibilité des parties adverses de constater les problèmes soulevés alors que les Bénéficiaires avaient choisi la méthode et les techniques de ces réparations. Dans ces décisions, les Bénéficiaires ont agi comme partie et décideur.
- [14] Mon avis est qu'ici, la peinture est un élément de parachèvement des travaux qui a été dénoncé, par écrit et est sujet de l'article 10 (1) du Règlement. Il m'apparaît que cet item est sujet de la garantie.

¹ Patrick Demers et Mathieu Vézina et Construction JPH (en faillite) et La Garantie Habitation du Québec inc., dossier GAMM : 2006-08-004, dossier QH : 20 913-1

² Michel Poirier et Madeleine Lupari c. Construction Lamtel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., dossier : 051028002, plan de garantie : 054354

³ Mario Pitre et Anita Chan c. Les Développements Groupe Montclair Bois Franc inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., GAMM : 059237

- [15] Alors ai-je le pouvoir de quantifier un défaut de remplir une obligation légale ou de nature contractuelle? Le fait pour la Bénéficiaire d'avoir effectué des travaux sujets de la Garantie alors que le quantum de ce défaut a été convenu vient-il me retirer ce pouvoir s'il existe?
- [16] Le législateur, dans le Règlement, prévoit que l'une des limites de la Garantie est fixée par adresse à des montants selon les situations qui y sont décrites.
- [17] Effectivement l'article 13 du Règlement édicte :

' 13 . La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants:

*1° pour les acomptes, 30 000 \$; **(39 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)***

*2° pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du Bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du Bénéficiaire, 5 000 \$ soit: **(5 500 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)***

a) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;

b) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:

*- pour 1 personne: 75 \$; **(85 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)***

*- pour 2 personnes: 100 \$; **(110 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)***

*- pour 3 personnes: 125 \$; **(140 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)***

*- pour 4 personnes et plus: 150 \$; **(170 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)***

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 200 000 \$;

(260 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

4° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le Bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3; la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation soit prévue au contrat conclu entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur.

D. 841-98, a. 13; D. 39-2006, a. 3. »

- [18] Il m'apparaît ainsi possible pour un arbitre, en autant que le défaut n'excède pas le montant maximum déterminé par le Règlement, de quantifier un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles faisant partie du parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit au moment de la réception du bâtiment. Surtout que l'Entrepreneur et la Bénéficiaire ont convenu de ce quantum.
- [19] Par contre, je n'ai pas le pouvoir d'ordonner la libération de cette somme du compte en fiducie du notaire. Me Renaud n'est pas partie à la procédure et les règles de droit auxquelles je suis soumis ne permettent pas qu'une ordonnance soit rendue contre une personne sans la possibilité qu'elle puisse être entendue sur cette demande.
- [20] Ainsi, sur le point 25, je déclinerais ma juridiction et réserverai les recours de la Bénéficiaire pour qu'elle obtienne la libération de cette somme du compte en fiducie du notaire devant les tribunaux de droit commun à cause de l'absence au dossier de Me Renaud.

Point 11 - Finition au pourtour intérieur d'une fenêtre du sous-sol

- [21] L'Administrateur reconnaît les travaux à être effectués au pourtour intérieur de la fenêtre du sous-sol décrits au point 4.16 du rapport de l'expert de la Bénéficiaire et j'en donnerai acte.

Point 13 : Armoires de cuisine et de salle de bain du rez-de-chaussée et du sous-sol

- [22] Sur ce point et tel qu'il est mentionné à la pièce A-6 (2), une somme de 3 000,00\$ a été réservée dans le compte en fiducie chez le notaire Renaud sur l'item "armoires cuisine et salle de bain".

- [23] Dans la décision sous examen, l'Administrateur a refusé la réparation des armoires en vertu du principe d'un degré de tolérance raisonnable dans le cadre de travaux de construction.
- [24] Pour sa part, l'expert de la Bénéficiaire est plutôt d'opinion contraire. Il mentionne que les déficiences dans l'accouplage, l'assemblage des unités et modules formant les armoires de la cuisine ne sont pas tolérables. Il mentionne qu'une maison neuve demande une qualité plus élevée que ce que l'on constate des armoires.
- [25] Requis de mesurer les interstices, monsieur Hamel me donne les mesures suivantes :
- Entre l'armoire et le mur à l'arrière : 3/16";
 - Entre les panneaux formant le dos des armoires de cuisine et faisant partie de la salle à dîner : en angle de 1/8" à rien ;
 - Entre la moulure angulaire (O'GEE) et le plafond : 1/8" ;
 - Entre O'GEE et le mur : 3/16" ;
- [26] Sur ce sujet, le témoin Annick Gauthier confirme que l'Entrepreneur s'était engagé et devait au plus tard, en décembre 2008, faire les réparations.
- [27] Enfin, j'ai constaté que les panneaux composant ces armoires neuves sont, à quelques endroits, éclatés en surface ("chippé" comme les témoins l'expriment).
- [28] L'administrateur produit au soutien de ses prétentions le *Guide de performance de l'APCHQ* qui mentionne à sa page trois (3) que tout constat devrait être fait sous un éclairage naturel (lumière du jour), à partir d'une position debout et à une distance de 6 pieds et 6 pouces (2 mètres). À partir de cette distance qu'on me suggère d'adopter, monsieur Hamel trouve raisonnable les diverses ouvertures constatées à l'endroit où sont réunis les éléments de ces armoires.
- [29] Le *Guide de performance de l'APCHQ* est présenté comme un outil indispensable au quotidien pour les professionnels de la construction résidentielle.
- [30] Pour chacun des 280 constats qui y sont répertoriés, un niveau de performance à respecter a été identifié, indiquant un seuil acceptable de tolérance. Les seuils de tolérance ont été établis de façon à garantir le maintien d'une qualité structurale et esthétique tout en considérant que la mise en place des matériaux est réalisée par des êtres humains et peut

être imparfaite. De plus, ces seuils prennent en considération les performances et tolérances qui sont généralement acceptées en Amérique du Nord.

- [31] S'étant inspirée d'autres guides existant au Canada et aux États-Unis, l'APCHQ présente ce guide comme la référence pour tous les intervenants qui désirent «mettre à niveau » leurs connaissances sur les bonnes pratiques en construction résidentielle et assurer le respect des standards de qualité.
- [32] Cet outil de référence n'est qu'une des données que je dois analyser pour décider de ce point. Le rapport de l'expert, mes constats, les témoignages et l'examen de la preuve documentaire viennent alors compléter la preuve à considérer pour rendre une décision.
- [33] Ainsi, la proposition de se placer à 6,5 pieds d'un endroit pour faire mes constats ne m'apparaît pas adéquate et la luminosité est un élément beaucoup plus important que ce qui est proposé dans ce guide. Dans un clair-obscur, en plein jour, le soir ou avec l'éclairage de la cuisine dans la nuit sont des moments à considérer pour vérifier de l'apparence raisonnable d'un mauvais ajustement de panneaux, de la pose de bordures angulaires de tête, d'assemblage d'unités de rangement ou de précision dans les coupes des matériaux de l'ensemble des armoires.
- [34] La pose d'armoires neuves demande une précision qui est appréciable à sa vue immédiate. Au contraire, dans le cas sous étude, les anomalies retiennent l'œil. Les mauvaises coupes de la bordure de finition au plafond, sa pose à des distances marquées des plafonds, murs et de l'armoire elle-même devront être corrigées. Les panneaux devront être ajustés ou démantelés pour en poser de nouveaux et les éclats dans les matériaux disparaître.
- [35] Finalement, j'ajoute que puisque la mention *armoires cuisine et salle de bain* apparaît à la Pièce A-6 (2), que ce point devient un élément de parachèvement des travaux qui a été dénoncé, par écrit et est sujet de l'article 10 (1) du Règlement.

Point 16 – Remblayage du terrain

- [36] En vertu du contrat de construction A-1, la pose du gazon en arrière et avant fait partie des obligations de l'Entrepreneur. J'en déduis que le terrassement était compris dans les engagements contractuels de l'Entrepreneur, car il m'apparaît qu'il est impossible de poser une pelouse sans d'abord effectuer la mise à niveau du sol au pourtour de la maison.

[37] Pour appuyer cette conclusion, je réfère à la lettre de la Bénéficiaire du 17 septembre 2008 (reçue le 26 septembre 2008 par l'Administrateur), pièce A-6 (1), qui mentionne, inter alia :

« Extérieur : remplissage du terrain afin de rendre mon terrain conforme aux dimensions sur le certificat. Ceci réglerait du même coup le problème de marches trop hautes par rapport au terrain à l'avant de la maison. »

[38] La mention 'pelouse 3,500\$' est aussi inscrite à la pièce A-6 (2), signée devant le notaire Renaud, en présence de l'agent d'immeubles Gauthier et dont les items "peinture et armoires" ont aussi été déclarés comme étant des travaux de parachèvement en vertu de l'article 10 du Règlement qui édicte :

« Article 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception; »

[39] Aussi, la liste de parachèvement, pièce A-3, mentionne :

" 1. Terrain

- Niveau de sol aux abords du bâtiment (espace entre le parement et le sol) pentes descendantes qui éloignent l'eau du bâtiment.* TOP SOIL GAZON

*l'aménagement de terrain est exclu de la garantie"

[40] Tout comme cette mention en bas de page du formulaire A-3, l'Administrateur soulève l'exclusion de la garantie inscrite à l'article 12(9) du Règlement. Cet article se lit ainsi :

« 12. Sont exclus de la garantie :

(...)

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tel les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et les système de drainage des eaux de surface du terrain;

(...) »

[41] Un examen de la définition du terme “*bâtiment*” devient alors nécessaire pour connaître le cadre législatif de la couverture d’*un manquement de l’entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment* et mentionné dans une liste de parachèvement et prévu à l’article 10 du Règlement.

[42] Dans la section INTERPRÉTATION du Règlement, à l’article 1, on peut lire la définition de “bâtiment” :

“ 1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n’indique un sens différent, on entend par :

(...)

«bâtiment»: le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d’épuration et le drain français;

(...) ”

[43] Les décisions des arbitres Me Michel A. Jeanniot⁴ et M. Claude Dupuis, ing.⁵ montrent que le remblai en dessous d’une galerie, le nivellement du terrain et la pose de matériel d’emprunt sur le terrain ont été considérés comme exclus de la Garantie pour être à l’extérieur du bâtiment.

[44] La preuve d’expertise soumise par la Bénéficiaire sur le niveau du terrain, pièce B-1, point 4.10 à la page 11 du rapport de monsieur Bossus ne fait état que du nivellement du terrain en rapport avec les plans. La conclusion est ainsi formulée :

« Il sera donc nécessaire de procéder au remblai de la façade avant et de la façade latérale gauche de la maison (coin avant gauche) de façon à niveler le niveau de terrain à son emplacement prévu aux plans... »

[45] Aucune preuve ne me permet de conclure que les pentes du terrain sont déficientes et n’éloignent pas l’eau du bâtiment. Il m’est apparu que ces éléments n’affectent pas l’utilisation du bâtiment puisque son accès est tout à fait possible malgré une première marche d’escalier avant quelque peu inconmode.

⁴ Serge Brisson et Jacques jr Brabant et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l’APCHQ inc., arbitre : Me Michel A. Jeanniot, dossier CCAC : S8-080401-NP, no bâtiment : 205646-1

⁵ Martin Joly et Michèle De Lachevrotière et construction Lucien Nadeau inc. et La Garantie Qualité-Habitation, arbitre : M. Claude Dupuis, ing. No : 04 21414

- [46] Les termes "Top Soil gazon" (A-3), "remplissage" (A-6(1)), "marche trop haute par rapport au terrain" (A-6 (1)) et "pelouse" (A-6 (2)) sont des travaux extérieurs qui sont partie du terrassement et spécifiquement exclus en vertu de l'article 12 (9) du Règlement, comme des éléments qui ne sont pas nécessaires à l'utilisation du bâtiment.

FRAIS D'EXPERTISE

- [47] Les factures de l'expert de la Bénéficiaire sont produites pour faire partie des frais afférents à la demande d'arbitrage. L'article 124 du Règlement sur ce sujet édicte :

« 124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

D. 841-98, a. 124. »

- [48] La facture B-3 d'un montant de 1 241,63\$ concerne les travaux relatifs à la rédaction du rapport B-1 et la facture B-4 d'un montant de 620,82\$ pour la présence de monsieur Bossus à l'audition.
- [49] Seule une partie du rapport vise les déficiences sujettes du plan de Garantie des maisons neuves. Les travaux de l'expert débordent largement la couverture détaillée dans le contrat de Garantie, pièce A-1, et le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c.B-1.1, a.185, par. 19.3 à 19.6 et 38 et 192) adopté en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B 1.1).
- [50] J'estime à 1/3 les items du rapport que j'ai considéré pour rendre ma décision et déclare pertinente sa présence lors de l'audition et son taux horaire raisonnable. La facture B-3 sera ainsi réduite à 413,88\$ et B-4 accordée en entier comme quantum de frais raisonnables d'expertises pertinents payables par l'Administrateur.

POUR ET PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

DONNE ACTE de l'engagement de l'Administrateur de procéder aux travaux au point 11 – Finition au pourtour intérieur d'une fenêtre du sous-sol ;

ACCUEILLE la demande d'arbitrage au point 13 – Armoires de cuisine et de salle de bain du rez-de-chaussée et du sous-sol et au point 24 - Panneau arrière au comptoir de cuisine ;

ORDONNE à l'Entrepreneur et en son absence à l'Administrateur d'exécuter les travaux de manière à corriger les défauts d'assemblage et de pose des armoires de cuisine et de salle de bain du rez-de-chaussée et du sous-sol;

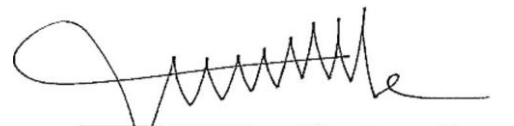
REJETTE la demande d'arbitrage au point 16 - Remblayage du terrain comme exclu de la Garantie;

REJETTE la demande d'arbitrage au point 25 - Peinture intérieure comme étant hors de sa juridiction vu l'absence de mise en cause Me Gilles Renaud, notaire;

RÉSERVE les droits de la Bénéficiaire sur ses demandes de libération des sommes d'argent détenues au compte en fiducie de Me Gilles Renaud, notaire;

CONDAMNE l'Administrateur à rembourser à la Bénéficiaire la somme de 1 034,70\$ à titre de frais d'expertises en vertu de l'article 124 du Règlement;

LE TOUT aux frais de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement.



JEAN MORISSETTE, arbitre

Madame Viviane Whitford

Bénéficiaire

Les Constructions Dominique Chauvin Inc.

Entrepreneur

Me Élie Sawaya

Savoie Fournier, avocats

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

Pour l'Administrateur de la garantie

Date d'audience : 27 août 2009