

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r.0.2, *Loi sur le bâtiment:*
Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Entre

Stephen Gallant
Bénéficiaire

Et

Samcon Masson Inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc. (GMN)
Administrateur

N° dossier Garantie : 139782-2
N° dossier GAMM : 2009-12-14
N° dossier Arbitre : 13 185-55

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre:	Me Jeffrey Edwards
Pour le Bénéficiaire:	Monsieur Stephen Gallant
Pour l'Entrepreneur:	Aucun représentant à l'audition
Pour l'Administrateur:	Me Patrick Marcoux Savoie Fournier
Dates d'audience :	Le 19 novembre 2009
Visite des lieux et audition d'arbitrage:	5405, 15 ^{ième} Avenue, unité 2 Montréal, Québec
Date de la décision :	Le 14 décembre 2009

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DE TOUTES LES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE :

1. LES FAITS

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage concernant cinq (5) points qui ont été rejetés par l'inspecteur-conciliateur, Monsieur Yvan Mireault, architecte, aux termes de sa décision rendue au nom de l'Administrateur et datée du 18 juin 2009 (« Décision »). Bien que dûment convoqué, aucun représentant de l'Entrepreneur ne s'est présenté à l'audition. Le procureur de l'Administrateur a placé un appel téléphonique au bureau du procureur de l'Entrepreneur, Me Giuseppe Morrone, mais il n'y a eu aucune réponse. Ainsi, le Tribunal d'arbitrage a procédé à l'audition et à la visite des lieux.

[2] Les cinq (5) points qui font l'objet de la demande d'arbitrage sont les suivants :

Point P-1 : Démarcation perceptible entre certaines lamelles de bois au plancher.

[3] En raison d'un dégât d'eau ayant eu lieu en juillet 2008, le plancher de bois franc a été endommagé. L'Entrepreneur a procédé au remplacement d'une section complète du plancher et ce, sur une largeur d'environ 4 pieds allant du mur arrière au mur avant de l'unité du Bénéficiaire. Celui-ci a fait une deuxième plainte en raison du fait que certaines des nouvelles lamelles n'étaient pas parfaitement au même niveau que les lamelles déjà installées. Selon l'inspecteur-conciliateur, la différence d'élévation en

question est si minime qu'elle ne peut pas être considérée comme une malfaçon. En effet, cette différence est inférieure à deux (2) millimètres. L'Administrateur plaide que cela constitue un écart acceptable selon le *Guide des performances de l'APCHQ* (p. 250). Nous avons attentivement examiné l'écart et, à notre avis, la différence n'est pas suffisamment significative pour constituer une malfaçon. La Décision de l'Administrateur sur ce point est donc confirmée.

Point P-2 : Démarcation perceptible entre trois (3) carreaux de céramique au mur de la salle de bain.

[4] Le Bénéficiaire prétend que trois (3) carreaux de céramique situés au dessus de la baignoire et, plus particulièrement, sur le mur du fond de celle-ci, ne sont pas de niveau. Nous avons examiné la situation et concluons qu'il s'agit d'un dénivellement important car il est supérieur à deux (2) millimètres. Ainsi, nous sommes d'avis qu'il s'agit d'une malfaçon. Le Bénéficiaire reconnaît qu'il a remarqué le dénivellement dans les premiers jours suivants la prise de possession, soit en juin 2008. Il a soulevé ce problème au représentant de l'Entrepreneur qui, vers la fin de juin 2008, a communiqué sa décision de ne pas intervenir. L'Administrateur refuse d'accorder la couverture en vertu du Plan de garantie au motif que le délai entre la connaissance du problème et de la dénonciation de celui-ci à l'Administrateur (16 mars 2009 (Pièce P-4)), étant de neuf (9) mois, dépasse le délai de six (6) mois qui est prescrit par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (« *Règlement* »). Le Tribunal d'arbitrage

¹ L.R.Q., c. B.1-1, r.0.2, ci-après, le *Règlement*.

considère que l'Administrateur a raison sur ce point concernant la question du délai et qu'ainsi il n'y a pas lieu de modifier la Décision à ce sujet.

Point P-3 : Démarcation perceptible entre deux carreaux en céramique au podium de la baignoire.

[5] Le Bénéficiaire explique que, en raison d'une fuite d'eau à la robinetterie de la baignoire, des dommages ont été causés aux différents finis situés à proximité. Lorsque les travaux ont été réalisés en août 2008, le Bénéficiaire n'était pas satisfait quant à la pose d'un carreau en céramique sur la portion horizontale du podium de la baignoire. Après avoir examiné le carreau en question, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que l'installation et l'apparence dudit carreau, quoique non idéales, satisfont aux règles de l'art en la matière. La Décision de l'Administrateur à cet égard est donc confirmée.

Point P-4 : Finition de gypse au plafond du salon.

[6] Le Bénéficiaire se plaint que le travail du plâtre et de la peinture du gypse au plafond du salon et de la cuisine n'est pas acceptable. Il mentionne que le travail a été refait au moins à trois (3) reprises par l'Entrepreneur et que le résultat demeure toujours insatisfaisant. Le Bénéficiaire nous a montré des photos du plafond à différentes intensités de lumière. Selon le Bénéficiaire, la situation est plus apparente le soir (nous étions présents pendant le jour en avant-midi). De plus, le Bénéficiaire se plaint que, à tous les quatre (4) pieds, les joints sont trop visibles. Le Tribunal d'arbitrage a examiné

attentivement le plafond et il a entendu et analysé les allégations du Bénéficiaire. Selon le Tribunal d'arbitrage, la finition du gypse au plafond du salon et de la cuisine est acceptable et satisfait aux règles de l'art en la matière. En effet, ce n'est pas un travail irréprochable ou parfait, mais il est conforme aux normes de construction généralement acceptées dans l'industrie. Le Tribunal d'arbitrage confirme donc la Décision sur ce point.

Point P-5 : Deux carreaux en céramique endommagés au plancher de la salle de bain.

[7] Le Bénéficiaire explique qu'il a constaté en juin 2008 qu'un des carreaux en céramique du plancher de la salle de bain était fissuré. Après discussions avec l'Entrepreneur, celui-ci a accepté de procéder aux travaux correctifs. Cependant, lors de la réalisation de ces travaux correctifs, les menuisiers ont endommagé deux (2) autres carreaux de céramique adjacents. Le Bénéficiaire explique qu'il n'a pas aperçu immédiatement la présence de ces autres dommages et que lorsqu'il en a pris connaissance, il a eu des discussions avec le représentant de l'Entrepreneur sur le sujet. Ces discussions ont continué jusqu'au mois d'octobre 2008, soit lorsque l'Entrepreneur a proposé d'appliquer un produit afin de couvrir les dommages. Le Bénéficiaire a refusé cette proposition au motif qu'il n'avait pas acheté un condominium neuf afin de se retrouver avec des carreaux endommagés et réparés que temporairement par des produits de surface qui s'usent avec le temps.

[8] L'Administrateur reconnaît l'existence des dommages causés aux carreaux de céramique mais il considère que le délai de six (6) mois applicable à la dénonciation devant être donnée à l'Administrateur n'a pas été respecté. Avec respect pour l'avis contraire, nous ne partageons pas cet avis. Selon la preuve, les dommages aux carreaux de céramique adjacents ont été découverts seulement après un certain délai après que les premiers travaux furent terminés. Par la suite, des discussions de règlement ont eu lieu et des offres de travaux supplémentaires jugées insatisfaites par le Bénéficiaire ont été faites par l'Entrepreneur, et ce, jusqu'au mois d'octobre 2008. Il était raisonnable dans les circonstances de l'espèce que le Bénéficiaire s'assure qu'il n'aboutirait pas à une entente avec l'Entrepreneur avant de conflictualiser ou de judiciariser davantage sa réclamation sur ce point en envoyant un avis à l'Administrateur. Il est depuis longtemps reconnu que la durée acceptable du délai raisonnable en vertu de l'article 1739 C.c.Q. tient compte des discussions et pourparlers de règlement, des promesses et des propositions de travaux correctifs du vendeur². En envoyant son avis à l'Administrateur le 16 mars 2009, le Bénéficiaire a envoyé son avis avant l'expiration du délai de six (6) mois pour agir, celui-ci commençant à la fin du mois d'octobre 2008. Dans la mesure requise, le Tribunal d'arbitrage fait appel, en raison des faits établis, à la règle de l'égalité prévue à l'article 116 du *Règlement*. Le Tribunal d'arbitrage ordonne donc à l'Entrepreneur de procéder aux travaux requis par ce point.

² J.Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., 2008, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 241, no. 497.

2. FRAIS D'ARBITRAGE

[9] Étant donné que le Bénéficiaire a eu gain de cause sur un des points mentionnés en arbitrage, les frais d'arbitrage devront être payés par l'Administrateur dans le présent dossier.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs requis pour remplacer les deux (2) carreaux de céramique endommagés au plancher de la salle de bain (Point 5 ci-haut), et ce, selon les règles de l'art et dans un délai de trente (30) jours de la réception de la présente décision;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de réaliser les travaux correctifs énoncés dans le délai stipulé, **ORDONNE** à l'Administrateur de procéder aux travaux correctifs requis dans les trente (30) jours suivants;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage de la présente instance.

(s) Me Jeffrey Edwards

Me Jeffrey Edwards, arbitre