

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE  
No: 010248**

**SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉSOLUTION DES  
CONFLITS INC.  
Dossier # : 041020001**

Giuseppe Lodico  
Giovanna Lucia

Bénéficiaires  
Intimés

c.

B.Cata Construction inc.

Entrepreneur  
Demandeur

Et  
La Garantie Qualité Habitation.

Administrateur du plan de Garantie  
Mis en cause

**18 mars 2005**

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENIELS NEUFS**

---

**ARBITRE :**  
**Marcel Chartier, avocat**  
**Société pour la résolution des conflits (Soreconi)**  
**555, ouest, boul. René- Lévesque bureau 1220**  
**Montréal, QC , H2Z 1B1**

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 20 octobre 2004.

En avant-propos, il faut souligner que, dans ce dossier-ci, l'Entrepreneur est demandeur ainsi qu'il appert dans la demande d'arbitrage auprès de Soreconi.

### Historique du dossier

10 novembre 2002	Promesse d'achat
30 avril 2003	Contrat d'achat notarié
24 décembre 2003	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour effectuer des correctifs.
9 janvier 2004	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour effectuer des correctifs, réparations ou remplacements.
11 février 2004	Demande de conciliation par l'Administrateur à l'Entrepreneur.
16 février 2004	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur pour diverses plaintes en 14 points.
21 février 2004	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour diverses plaintes et problèmes.
28 juin 2004	Avis des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour divers problèmes.
17 juillet 2004	Prise de possession par les Bénéficiaires
12 août 2004	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour divers problèmes.
29 septembre 2004	Décision de l'Administrateur en 72 points.
19 octobre 2004	Demande d'arbitrage par les Bénéficiaires et par l'Entrepreneur .

20 octobre 2004	Mandat de l'arbitre soussigné.
10 décembre 2004	1 <sup>ère</sup> Audition, sur la demande des Bénéficiaires appelants.
13 décembre 2004	Décision sur la 1 <sup>ère</sup> audition.
25 février 2005	1 <sup>ère</sup> Audition, sur la demande de l'Entrepreneur appellant.
25 février 2005	Remise pour une 2 <sup>ième</sup> journée d'audition sur la demande de l'Entrepreneur appellant
1 <sup>er</sup> mars 2005	Décision sur les items 1 à 21 inclusivement et 41 à 53 inclusivement
17 mars 2005	2 <sup>ième</sup> journée d'audition sur la demande de l'Entrepreneur appellant
18 mars 2005	Décision sur les items 22 à 40 inclusivement

## **Identification des parties**

### **BÉNÉFICIAIRES**

M. Giuseppe Lodico  
Mme Giovanna Lucia  
9211 Viau,  
St-Leonard QC H1R 2V7

### **ENTREPRENEUR**

B. Cata Construction. inc.  
C.P. 23008 Succ. Couture  
St-Leonard, QC H1R 3X4

### **ADMINISTRATEUR**

La garantie Qualité Habitation  
7400 Boul. Les Galeries d'Anjou  
Anjou, QC, H1M 3M2

## AUDITION DU 17 MARS 2005

- [1] L'audition a eu lieu au domicile des Bénéficiaires, soit au 9211, Viau, St-Leonard, Québec, le 25 février 2005.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- I) Mme. Giovanna Lucia, Bénéficiaire
  - II) M. Giuseppe Lodico, Bénéficiaire
  - III) Me Gianfranco Salerno procureur de l'Entrepreneur
  - IV) Mme Betty Catania, représentante de l'Entrepreneur
  - V) M. Antonio Catania, représentant de l'Entrepreneur
  - VI) Me Avelino De Andrade, procureur de l'Administrateur
  - VII) M. Normand Pitre, conciliateur de l'Administrateur
- [3] Sont en arbitrage, aujourd'hui, les items 22 à 40 inclusivement de la décision de l'Administrateur en date du 29 septembre 2004.
- [4] La présente décision fait suite à la décision du soussigné en date du 1<sup>er</sup> mars 2005 et une décision de l'Administrateur en date du 20 septembre 2004.
- [5] Les points 22 à 40 inclusivement n'avaient pas pu être entendus lors de l'audition du 25 février 2005 par manque de temps.
- [6] L'arbitre, avec toutes les parties présentes, a fait le tour de la bâtisse pour prendre connaissance des points 22 à 40 inclusivement soulevés par la décision de l'Administrateur.
- [7] A l'item 22, le conciliateur, M.. Normand Pitre, écrit ce qui suit :

### **«22. ARMOIRES DE CUISINE ET VANITÉ DES SALLES DE BAIN**

Les propriétaires nous mentionnent que l'installation des armoires de cuisine et de vanités dans les salles de bain ne sont pas complétées puisque des moulures sont manquantes à la tête de celles-ci.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.»

- [8] Sur cet item, le procureur de l'Entrepreneur, Me Gianfranco Salerno, a fait entendre son client qui est venu dire qu'il s'agissait d'un extra. De fait, M. Catania, pour l'Entrepreneur, a continué à témoigner en disant qu'il a agrandi de 2 pieds de chaque côté la cuisine; de plus il a fait un îlot dans le centre de la cuisine. Le Bénéficiaire a admis qu'il s'agissait d'un extra, que la cuisine a été agrandie et qu'il a fait construire un îlot en payant un supplément. Mme Catania, par la suite, a ajouté que les vanités des salles de bain et les armoires de cuisine n'étaient ni sur le contrat du 10 novembre 2002 ni sur les plans. Et elle ajoute que c'est le Bénéficiaire lui-même qui était presque toujours à la maison lors de la construction qui a négocié avec le sous-traitant. Par ailleurs, c'est le Bénéficiaire qui a aussi payé le sous-traitant.
- [9] M. Catania (entrepreneur) a aussi dit que, pour agrandir la cuisine, il a été obligé de refaire l'électricité et la plomberie. Il termine en disant qu'il ne s'est pas mêlé de cette histoire d'armoires et de vanité et que c'était même hors de son contrôle. Au procureur de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire répond qu'il a payé les extras au sous-traitant. Le Bénéficiaire a payé pour l'extension des murs de la cuisine et il a payé pour l'agrandissement des armoires. Et le Bénéficiaire a produit comme pièce B-1 une facture de 4 000\$. Il admet à nouveau que cuisine est plus grande que sur les plans, soit environ 2 pieds de chaque côté.
- [10] Il est vrai que, comme le soumet le conciliateur, l'Entrepreneur ne s'est pas présenté lors de la conciliation.
- [11] Il semble à l'arbitre qu'il y avait une animosité certaine entre les parties tout au long de la construction. L'Entrepreneur n'était pas obligé de se présenter. À tout événement, sur cet item, il ressort de la preuve que les armoires et les vanités étaient à la charge exclusive des Bénéficiaires; il n'y a aucun écrit qui vienne contredire ce fait, même pas de témoignage pour contredire non plus. Le procureur de l'Administrateur a plaidé que les Bénéficiaires

étaient de bonne foi sans aucun doute mais l'on ne peut pas contredire verbalement un écrit (plans et devis) valablement fait.

[12] En conséquence, sur cet item, **l'arbitre renverse la décision de l'Administrateur.**

[13] Au point 23, on peut lire :

**«23.GRILLE DU VENTILATEUR DE LA SALLE DE BAIN**

Les propriétaires nous mentionnent que la grille du ventilateur de la salle de bain est absente.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.»

[14] Mme Catania, pour l'Entrepreneur, témoigne qu'ils n'ont pas pu venir à la maison pour voir si la grille était là lors de la prise de possession. Quant au Bénéficiaire, il déclare que, lorsqu'il a pris possession de la maison, le 17 juillet 2004, Mme et M. Catania avaient l'opportunité de rentrer dans la maison mais ils ne l'ont pas fait, s'ils y étaient venus, ils auraient constaté que le ventilateur n'y était pas. Et il n'y est pas encore aujourd'hui. La prépondérance de la preuve joue en faveur des Bénéficiaires et le Règlement est fait, en premier lieu, pour les protéger.

[15] **En conséquence, sur cet item l'arbitre modifie la décision de l'Administrateur** en y biffant les mots: "les vérifications nécessaires et" et conclut:

[16] **L'Entrepreneur devra** faire les correctifs selon les règles de l'art et l'usage courant du marché. Une décision devra être claire, nette et précise et sans équivoque.

[17] À l'item 24, on y lit :

**«24.REGISTRE DE PLANCHER POUR LA VENTILATION DANS LA CHAMBRE À COUCHER**

Les propriétaires nous mentionnent qu'il manque 2 registres de plancher de couleur brune.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[18] L'arbitre a pu constater que, en effet, il manque 2 registres de couleur brune. M. Catania a témoigné pour dire qu'il étaient là et qu'il ne voit pas pourquoi il ne les aurait pas installés puisqu'il s'agit d'un léger détail. À tout événement le Bénéficiaire dit qu'il ne les a jamais vu depuis qu'il est rentré dans la maison

[19] **En conséquence, sur cet item, l'arbitre modifie la décision de l'Administrateur** en y biffant les mots: "les vérifications nécessaires et" et conclut:

[20] **L'Entrepreneur devra faire** les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[21] À l'item 25, on y lit :

**«25. OUVERTURE DANS LE PLANCHER POUR LE REGISTRE  
DANS LA CHAMBRE À COUCHER**

Les propriétaires nous mentionnent que le trou dans le plancher pour permettre l'installation du registre de ventilation est trop petit.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[22] L'arbitre a pu constater que le trou dans le plancher pour permettre l'installation du registre de ventilation est trop petit.

[23] **En conséquence, sur cet item, l'arbitre modifie la décision de l'Administrateur** en y biffant les mots: "les vérifications nécessaires et" et conclut:

[24] **L'Entrepreneur devra** faire les correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[25] Au point 26, on y lit

**«26. RACCORDEMENT ÉLECTRIQUE DE LA POMPE DU BAIN**

Les propriétaires nous mentionnent que le raccordement électrique de la pompe du bain ne semble pas avoir été exécuté, puisque celle-ci ne fonctionne pas.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[26] L'arbitre a pu remarquer que la pompe ne fonctionne pas; sur ce, le Bénéficiaire a déclaré qu'elle n'a jamais fonctionné.

[27] **En conséquence, sur cet item l'arbitre modifie la décision de l'Administrateur** en y biffant les mots: "les vérifications nécessaires et", et conclut:

[28] **L'Entrepreneur devra** faire les correctifs selon les règles de l'art et l'usage courant du marché

[29] Au point 27, on y lit :

«**27. MOUSTIQUAIRES**

Les propriétaires nous mentionnent que 2 moustiquaires pour le salon, 1 pour la chambre à coucher principale sont manquants et qu'un autre dans la chambre à coucher principale est brisé.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[30] Lors de la visite des lieux, l'arbitre a pu constater qu'il manquait effectivement 2 moustiquaires dans le salon et un dans la chambre à coucher principale de même qu'un autre était brisé dans la chambre à coucher principale. Sur cet item, M. Catania a déclaré que les gars des vitres n'avaient aucune raison de ne pas inclure les moustiquaires puisqu'ils étaient payés. Quant au Bénéficiaire, il déclare que les moustiquaires n'étaient pas là lors de la livraison. Mme Catania ajoute que, lorsque la femme a nettoyé, tout était là. Pour terminer, le Bénéficiaire montre une photo qui indique que les moustiquaires n'y sont pas et

il termine en disant qu'ils ont pu être volés mais qu'ils n'étaient pas là lorsqu'il a pris possession de la maison.

[31] **En conséquence, sur cet item l'arbitre modifie la décision de l'Administrateur** en y biffant les mots: "les vérifications nécessaires et", et conclut:

[32] **L'Entrepreneur devra** faire les correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché

[33] Au point 28, on y lit :

**«28. COUVERCLE POUR REGARD DE PLOMBERIE**

Les propriétaires nous mentionnent qu'un regard de plomberie situé dans la dalle de béton directement devant la porte d'entrée est sans couvercle..

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[34] Sur cet item, M. Catania témoigne pour dire que cette partie du sous-sol devait être un garage. Il nous fait de plus remarquer qu'il y a 2 trous et qu'il manque un regard.

[35] Le Bénéficiaire a parlé de qualité de rehaussement mais il n'y a rien de tel dans la décision de l'Administrateur.

[36] **En conséquence, l'arbitre, pour éviter toute confusion, et en modifiant la décision de l'Administrateur, conclut:**

[37] **L'Entrepreneur devra ajouter** un autre couvercle semblable à celui qui est déjà là.

[38] P.S. Dans la dénonciation, les Bénéficiaires ne se sont pas plaints de la qualité du couvercle.

[39] Au point 29, on y lit :

**«29 .MOULURE DES CADRAGES DE FENÊTRES ET DE PORTES**

Les propriétaires nous mentionnent que toutes les moulures des cadrages de fenêtres et des portes n'ont toujours pas été peintes.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[40] En réponse au procureur de l'Entrepreneur, quant aux moulures, le Bénéficiaire répond qu'il a payé des extras pour les faire peindre. De son côté M. Catania déclare que le Bénéficiaire les a fait faire à l'extérieur. À un certain moment, la Bénéficiaire ne les voulait pas blanches, dit-il. En fait, dit M. Catania, si elle les avait voulues blanches, il aurait été très facile de les faire en atelier. L'Entrepreneur termine en disant que cela aurait dû être fait avant l'installation, car, après l'installation, c'est beaucoup plus difficile puisqu'il faut protéger la fenêtre et les murs. L'arbitre a pu constater qu'il s'agit d'une petite languette de bois ajoutée tout autour de la fenêtre; elle n'est pas peinte. A nouveau, le Bénéficiaire a reconnu qu'il a payé des extras pour les fenêtres; il s'en est occupé lui-même.

[41] **En conséquence, sans un écrit, l'arbitre ne peut pas conclure en faveur du Bénéficiaire.** La prépondérance de la preuve est plutôt du côté de l'Entrepreneur.

[42] **L'arbitre renverse la décision de l'Administrateur** et réserve les recours des Bénéficiaires devant un tribunal civil s'il y a lieu.

[43] Au point 30, on y lit

**«30.PORTE DE SERVICE INTÉRIEURE DU GARAGE**

Les propriétaires nous mentionnent que la porte de service du garage donnant accès à l'intérieur de la propriété n'est pas étanche puisque aucun coupe-froid n'a été installée sur le cadre de la porte.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[44] Le Bénéficiaire a témoigné à l'effet que toute porte de garage doit être étanche pour éviter les émanations de gaz. Et sur ce, il réfère à l'article 9.10.13.15 du Code national du bâtiment.

[45] **En conséquence, sur cet item, l'arbitre modifie la décision de l'Administrateur** en y biffant les mots: "les vérifications nécessaires et", et conclut:

[46] **L'Entrepreneur devra** faire les correctifs selon les règles de l'art et l'usage courant du marché

[47] Au point 31, on y lit :

**«31.DRAIN DE PLANCHER DANS LA SALLE DE LAVAGE AU SOUS-SOL.**

Les propriétaires nous mentionnent que le couvercle du drain de plancher n'est pas fixé et que la finition autour de la céramique est de piètre qualité.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[48] L'arbitre a pu constater; il est vrai que le couvercle du drain du plancher n'est pas fixée qu'il est de piètre qualité aussi. M. Catania trouve que le couvercle n'a pas besoin de vis.

[49] Le conciliateur Pitre témoigne à l'effet qu'il doit y avoir une "trappe" en "cup". La "trappe" ajoute t'il, est retenu avec des vis. La "trappe" actuelle n'est pas acceptable dans un endroit où il y a de la circulation. Mme Catania reconnaît ce point.

[50] **L'arbitre prend acte de l'admission de l'Entrepreneur,** et conclut:

[51] **L'Entrepreneur devra installer** un couvercle de drain en cuivre avec des vis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché

[52] Au point 32, on y lit :

**«32. ESCALIER MENANT AU SOUS-SOL**

Les propriétaires nous mentionnent que la qualité de finition de l'escalier menant au sous-sol laisse à désirer et qu'une section de garde-corps est manquante dans le haut de l'escalier afin que celle-ci se termine par un poteau identique à celui de gauche

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[53] Le procureur de l'Administrateur a montré à l'arbitre 2 marches de l'escalier précédent qui était teint et verni. Le Bénéficiaire témoigne qu'il a dû être remplacé mais que l'on n'a pas teint le nouvel escalier. M. Catania dit que, dans son contrat c'était du verni et non de la teinture qu'il devait y avoir. M. Catania déclare qu'il est prêt à faire un verni mais pas de teinture. Lors de la visite des lieux, l'arbitre a remarqué que la qualité de la finition laisse à désirer, mais dans la dénonciation, il n'est nullement question de teinture.

[54] Il n'a pas été question du garde-corps qui serait manquant dans le haut de l'escalier

[55] **En conséquence, l'arbitre conclut:**

[56] **L'Entrepreneur devra revernir, sans teinture, l'escalier** menant au sous-sol, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[57] Au point 33, on y lit

**«33.VENTILATEUR ET FIXTURE DANS LA SALLE DE BAIN AU SOUS-SOL**

Les propriétaires nous mentionnent que de l'isolant tombe de la fixture et du ventilateur lorsqu'on ouvre la porte.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[58] Les Bénéficiaires ont reconnu que cet item était réglé.

[59] **En conséquence l'arbitre n'a pas à statuer.**

[60] Au point 34, on y lit

**«34.DRAIN DERRIÈRE LE RÉFRIGÉRATEUR**

Les propriétaires nous mentionnent que la présence d'un drain hors du mur empêche le réfrigérateur d'être mis en place convenablement

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[61] Lors de la visite des lieux, le réfrigérateur a été déménagé afin que l'on puisse constater "de visu", qu'il y a un drain de 2 pouces qui est hors du mur de 1 pouce. M. Catania témoigne que le mur en question a dû être déplacé de 2 pieds plus loin à cause du changement de plan pour la cuisine. Le mur a été déplacé, continue-t'il, pour satisfaire le client. Originellement, la cuisine était plus petite de 2 pieds environ de chaque côté. Mme Catania dit que les tuyaux et l'électricité avaient déjà été placés par l'architecte et l'ingénieur.

[62] Selon le Bénéficiaire, il n'est pas dans les normes qu'un tuyau passe à l'extérieur d'un mur, même s'il a fait agrandir la cuisine. M. Catania témoigne que, avant le changement, le tuyau était au milieu du mur et, la raison pour laquelle il dépasse un peu, c'est qu'il pouvait y avoir une poutrelle. Et quand il y a une poutrelle, on ne peut pas la couper sur le dessus sans affaiblir la structure. Il continue en disant que lorsqu'il a déplacé le mur, la plomberie était faite dans le mur original. Originellement, la cuisine avait 11 pieds et 2 pouces par 9 pieds et 9 pouces. Elle a maintenant 14 pieds et 6 pouces par 11 pieds et 9 pouces. À une question de Me Andrade, l'Entrepreneur répond que, dans les normes de la construction, les tuyaux passent dans les murs. Quant au Bénéficiaire, il répond à Me Andrade que, quand il a demandé les changements, il n'y avait pas de mur encore. Sur ce, M. Catania dit que, de fait, le gyproc n'était pas posé, mais que le mur était sur du 2x4. La plomberie et l'électricité étaient passées. Le Bénéficiaire admet que tout le "rough" était fait. Le Bénéficiaire dit qu'il n'y avait pas de tuyaux de plomberie ni de filage électrique car si tel avait été le cas il aurait reçu des factures. Il avait projeté un frigo encastrable "flush" avec les armoires et il avait déjà donné les spécifications à l'Entrepreneur de même qu'au sous-traitant.

[63] L'arbitre trouve que les plans ont été modifiés et qu'il n'y a aucun écrit à cet effet. En conclusion, l'arbitre est d'avis qu'il s'agit de mécontentement suite à des extras sans qu'il y ait d'écrit modifiant le plan ou le contrat soumis à l'Administrateur.

[64] **En conséquence, l'arbitre renverse donc la décision de l'Administrateur** et réserve toutefois les recours des Bénéficiaires devant un tribunal civil s'il y a lieu.

[65] Au point 35 on y lit

### **«35,INFILTRATION D'EAU DANS LA CHAMBRE FROIDE**

Les propriétaires nous mentionnent que de l'eau s'est infiltré dans la chambre froide au mois de juillet lors de pluies.

Lors de notre inspection, nous n'avons pas pu constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[66] L'inspecteur n'a pas pu constater qu'il s'était infiltré de l'eau dans la chambre froide: cela lui a été rapporté par le Bénéficiaire il conclut quand même à des vérifications nécessaires et à des correctifs. Avec une telle conclusion l'Entrepreneur pourrait dire que les vérifications ne sont pas nécessaires ou que les correctifs ne sont pas requis. Alors, ce serait le vide juridique tout comme si l'arbitre n'intervenait pas. Comme il a été dit plus haut, une décision doit être claire, nette, précise et sans équivoque. L'Entrepreneur doit faire des réparations ou non.

[67] Il n'y a aucune preuve, si minime soit-elle, d'infiltration d'eau actuellement ou lors de l'inspection, toute possible qu'elle soit: l'arbitre ne peut conclure qu'il y a eu malfaçon et il réserve toutefois les droits des Bénéficiaires devant un tribunal civil s'il y a lieu pour le futur.

[68] **L'arbitre renverse donc la décision de l'Administrateur.**

[69] Au point 36, on y lit :

### **«36.PLANCHER DE LATTES DE BOIS**

Les propriétaires nous mentionnent une variation de teinte du plancher de lattes dans la chambre à coucher principale là où, semble-t'il, des cartons étaient en place lors de la construction. De plus ceux-ci nous mentionnent que des égratignures sont présentes sur le plancher du salon.

. Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

- [70] En ce qui concerne la variation de teinte du plancher de lattes dans la chambre à coucher principale, le Bénéficiaire a déclaré, dans son témoignage, qu'avec le temps, la variation de teinte s'est estompée.
- [71] En ce qui concerne les égratignures du plancher du salon, l'arbitre a pu constater qu'elles sont présentes même si elles ne sont pas très importantes; il faut y regarder de près et avec circonspection pour les reconnaître. Quoi qu'il en soit, il s'agit d'une maison neuve, et si l'Entrepreneur est responsable, il doit y remédier. M. Catania a dit, dans son témoignage, que ça peut être arrivé n'importe quand, de juillet à septembre par exemple, ou même durant le déménagement.
- [72] Quant au Bénéficiaire, il déclare qu'il est déménagé le 17 juillet 2004 et qu'il n'a jamais encore rentré de meubles à cet endroit. Il montre quelques photos où l'on peut voir des objets déposés, dit-il, par l'Entrepreneur lors des travaux. Le Bénéficiaire croit qu'il s'agit du déplacement d'une scie à onglet sur caoutchouc qui a dû égratigner le plancher, même si c'était sur caoutchouc. M. Catania répond que l'on ne lui en a jamais parlé et c'est la première fois qu'il voit cela aujourd'hui. Le Bénéficiaire lui montre une photo de juillet 2004 avant le déménagement. Il répond, à nouveau, à son procureur que c'est la première fois qu'il voit cela aujourd'hui. Jamais on ne lui en a parlé auparavant. Le Bénéficiaire précise, à nouveau, que, quant aux égratignures, c'est juste dans le salon, et il ne réclame plus pour les égratignures de la chambre à coucher, lesquelles se sont estompées avec le temps.
- [73] Selon l'arbitre, il est bien difficile d'établir à quel moment les égratignures ont été faites. Toutefois, la prépondérance de la preuve porte à croire qu'elles étaient déjà là lorsque le Bénéficiaire est déménagé. Son épouse a témoigné dans le même sens.
- [74] **En conséquence, sur cet item, l'arbitre modifie la décision de l'Administrateur, et conclut:**
- [75] **L'Entrepreneur devra** faire les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché
- [76] Au point 37, on y lit :

### **«37.COULIS À CÉRAMIQUE DANS LA CUISINE ET LE HALL D'ENTRÉE**

Les propriétaires nous mentionnent la variation de teinte dans le coulis à différents endroits dans la céramique installée dans la cuisine et le hall d'entrée.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[77] L'arbitre a pu constater qu'il y avait une légère variation de teinte dans le coulis à quelques endroits dans la cuisine et le hall d'entrée. D'après la Bénéficiaire, la céramique a été installée en hiver et elle a été salie par les ouvriers. Ils ont pris tellement de temps dans la construction que le coulis a fini par se salir. Elle continue en disant que c'était un chantier dans toute la maison et que les travailleurs rentraient avec leurs bottes. La Bénéficiaire ajoute qu'il n'y avait pas de protection sur le plancher, que l'Entrepreneur entreposait ici et là, à peu près n'importe quoi, et qu'ils se sont plaints des variations de couleur dans une lettre du 9 janvier 2004.

[78] Le Bénéficiaire fait remarquer qu'à un certain endroit, dans la cuisine, il manque un pouce de coulis, toutefois, ce manque n'est pas dénoncé aussi l'arbitre ne peut pas en tenir compte.

[79] L'arbitre, après avoir vu le coulis, croit qu'il y a une légère variation de teinte, mais acceptable dans un tel chantier. Ce n'est pas le plus bel ouvrage qui soit, mais ça rentre dans le tolérable. Tenter de corriger n'améliorera sûrement pas.

[80] **En conséquence. l'arbitre renverse la décision de l'Administrateur.**

[81] Au point 38, on y lit :

### **«38.CÉRAMIQUE FISSURÉES**

Les propriétaires nous mentionnent que 2 tuiles de céramique sont craquées, soit une devant le garde robe d'entrée et l'autre devant l'escalier.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[82] L'arbitre a pu le constater: il y a en effet 2 tuiles de céramique qui sont craquées. L'Entrepreneur ne les a jamais remarquées. C'est compréhensible, car les craques sont minimes. Toutefois, une tuile cassée est définitivement inacceptable. Il est encore une fois très difficile de dire à quelle période elles ont été cassées, est-ce lors de la pose ou plus tard?. Mme Catania fait remarquer que lors de la construction, l'on peut remarquer sur les photos produites par les Bénéficiaires que les planchers étaient protégés. Les Bénéficiaires témoignent tous deux que les fissures existaient lors de la prise de possession de la maison. Ils se sont plaints immédiatement. Bien difficile de dire qui a tort ou raison en toute certitude. Cependant la prépondérance de la preuve est à l'effet que les fissures existaient lors de la prise de possession de la maison.

[83] **En conséquence, sur cet item, l'arbitre modifie la décision de l'Administrateur et conclut:**

[84] **L'Entrepreneur devra** faire les correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché .

[85] Au point 39, on y lit :

**«39.BRUIT DE PLOMBERIE AU SOUS-SOL**

Les propriétaires nous mentionnent qu'on entend l'eau s'écouler dans la cloison séparant le garage du logement au sous-sol de façon anormalement bruyante .

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[86] M. Catania déclare qu'il est normal que l'on entende couler l'eau au sous-sol.

[87] Quant au Bénéficiaire il considère cela anormal et il entend aussi l'eau qui descend quand la laveuse se vide. Pour lui, c'est un manque de professionnalisme, un manque d'isolation appropriée. M. Pitre, le conciliateur, témoigne que le bruit est au dessus de ce qui est

acceptable dans les condominiums, par exemple. Il se fie à l'expérience qu'il a. C'est un bruit qui n'est pas acceptable acoustiquement, dit-il. Il est normal qu'il y ait du bruit mais pas aussi fort qu'ici selon son expérience.

[88] Le Bénéficiaire réfère au Code national du bâtiment, article, A 9.10.3.1 a, où il y est fait mention que dans les maisons et les petits bâtiments l'on peut tolérer un son de 36 décibels. Il a fait un trou dans le mur et il a remarqué qu'il n'y avait pas d'isolation R 12 comme le prescrit le Code.

[89] Quoi qu'il en soit, il s'agit, de toute façon d'une preuve bien faible, l'on a fait une preuve technique, et pour une telle preuve il faut avoir des résultats techniques que l'on n'a pas sur les décibels. Si on a recours à des données techniques, il faut se fier à des instruments qui vont prendre les lectures exactes et non pas se fier à l'oreille d'un conciliateur ou d'un Bénéficiaire

[90] **En conséquence l'arbitre renverse la décision de l'Administrateur.**

[91] Au point 40, on y lit :

**«40.RETOUR D'AIR DU SYSTÈME DE VENTILATION AU SOUS-SOL**

Les propriétaires nous mentionnent que le retour d'air se situant au plafond aurait dû se situer près du plancher afin d'être efficace et de permettre une bonne circulation d'air au sous-sol.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[92] Le Bénéficiaire a déclaré qu'il a un système de chauffage central à air chaud. Au sous-sol, il y a une plinthe électrique et un foyer au gaz. Au sous-sol, il chauffe à l'air chaud du chauffage central avec le résultat qu'il y a un retour à la fournaise. Cependant, ce retour d'air vers la fournaise, selon lui, n'a pas été fait selon les règles de l'art. Ainsi, comme exemple, au 1<sup>er</sup> étage, le retour d'air part du plancher. Au sous-sol, il est au plafond et, de cette façon, l'air chaud retourne à la fournaise, c'est inefficace et inapproprié dit-il. Pour prouver son point, il avait installé un thermomètre au plafond où l'on trouve une chaleur à

22° centigrades et un thermomètre au plancher où l'on trouve une chaleur à 18° centigrades. Comme on le constate dit-il c'est plus froid au plancher. Si le retour avait été au plancher, il aurait son air chaud bien réparti. Or tel n'est pas le cas.

[93] Dès décembre 2003, il a demandé à M. Catania de déplacer le retour au sous-sol afin de conserver l'énergie et d'être conforme. Il continue en disant que ce n'est pas énergiquement économique et que ce n'est pas confortable. Comme il connaît le Code national du bâtiment il dit aussi que les prises de reprises d'air doivent être placées près du plancher. Sur ce, M. Catania dit qu'un plancher de béton est toujours plus froid et qu'il est normal que l'on place les retours au plancher au 1<sup>er</sup> étage; mais, quant au sous-sol, il n'y a pas d'endroit spécial pour les reprises d'air. Quant à lui, continue-t-il, il a eu un contrat avec un sous-traitant et s'il avait gardé de l'argent, il serait probablement revenu. Toutefois, les Bénéficiaires l'ont payé directement, encore une fois, avant la fin des travaux. Le Bénéficiaire continue son témoignage en disant que, à cause de la chicane entre lui et l'Entrepreneur, le sous-traitant lui a dit qu'il allait finir le chauffage. Aussi il a fait le paiement directement au sous-traitant pour qu'il puisse finir l'ouvrage.

[94] Sur ce, l'Entrepreneur lui répond qu'en payant le sous-traitant, il a accepté l'ouvrage. Mme Catania dit aussi au notaire et aux Bénéficiaires qu'en payant avant la fin des travaux, ce serait difficile de faire finir l'ouvrage s'il y avait lieu. Quant à elle et à son mari, ils n'auraient pas payé tant et aussi longtemps que l'ouvrage n'aurait pas été fait à leur satisfaction. Et c'est ainsi que les Bénéficiaires, en payant, ont pris la responsabilité en se substituant à l'Entrepreneur. Sur ce, les Bénéficiaires ont répondu que la construction était en retard de 13 mois et qu'ils voulaient en finir au plus tôt.

[95] L'arbitre croit que les Bénéficiaires ont pris une large part de responsabilité en s'occupant eux-mêmes de faire faire l'ouvrage par le sous-traitant et en le payant eux-mêmes aussi. C'est ainsi que l'Entrepreneur n'avait plus grand'chose à dire ou à faire. On ne peut pas se faire justice soi-même. En d'autres termes, les Bénéficiaires n'ont pas choisi la bonne voie. Quand on s'arroge des droits, on s'arroge des obligations.

[96] **En conséquence l'arbitre renverse la décision de l'Administrateur** mais réserve les recours des Bénéficiaires devant un tribunal civil

[97] Et pour conclure, l'arbitre tient à ajouter:

- a) les Bénéficiaires ont pris en mains la situation à cause de délais indus dans la construction de la maison et ils se sont occupés personnellement des sous-traitants qu'ils ont payé eux-mêmes, sans passer par l'Entrepreneur, avant même que les travaux ne soient finis;
- b) ils dégageaient ainsi l'Entrepreneur de responsabilité en prenant la sous-traitance sur eux; or le garant n'a pas plus de responsabilité que ne peut en avoir l'Entrepreneur;
- c) à la décharge du conciliateur, l'arbitre retient que l'Entrepreneur n'était pas là lors de l'inspection qui fait la base de sa décision; le conciliateur a décidé avec ce qu'il a vu et le témoignage des Bénéficiaires sans la version de l'Entrepreneur et il a ainsi rendu sa décision avec le matériel et la version qu'il a eus.

[98] L'arbitre accorde **un délai de 60 jours**, à l'Entrepreneur, de la date de la présente décision pour faire les travaux et les correctifs requis.

#### **COÛTS.**

[99] Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur conformément au premier paragraphe de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Montréal, 18 mars 2005



Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)