

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.
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre

Monsieur Daniel Raynauld et Madame Mélanie Richard
Bénéficiaires demandeurs

Et

Construction Bois Arts inc.
Monsieur Benoît Delorme entrepreneur

Et

La Garantie Qualité Habitation
Administrateur

N° dossier Garantie : 0028444
N° dossier SORECONI : 050323002

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Monsieur Gilles LeBire
Pour les bénéficiaires :	Daniel Raynauld et Mélanie Richard
Pour l'entrepreneur :	Monsieur Benoît Delorme Absent
Pour l'administrateur :	Me Avelino De Andrade
Date d'audience :	2007 02 06
Lieu d'audience :	Domicile des bénéficiaires
Date de la décision :	2007 03 06

[1] Soréconi 050323002

Historique du dossier :

[2] Suite à une demande d'arbitrage, en date du 23 mars 2005

[3] L'arbitre a reçu son mandat le 4 avril 2005.

[4] Réception du dossier le 8 avril 2005.

[5] Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux pour le 9 mai 2005.

[6] Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux et audition le 1^{er} février 2007.

Étaient présents à la visite des lieux.

[8} M. Daniel Raynauld et Mélanie Richard Bénéficiaires

Me Avelino De Andrade Procureur de Qualité Habitation.

Monsieur Sylvain Beausoleil Conciliateur Qualité Habitation.

Monsieur Michel Labelle Insp. Conciliateur de Qualité Habitation

Monsieur Benoît Delorme entrepreneur. Absent.

[9] La visite des lieux permet de visualiser les problèmes et facilite la rédaction d'une décision plus éclairée et équitable.

[10] Une deuxième visite est requise le 6 février, et l'audition a lieu au domicile des bénéficiaires à la même date.

[11] **. Sont présents à la visite des lieux et à l'audition.**

M. Daniel Raynauld et Mélanie Richard Bénéficiaires

Me Avelino De Andrade Procureur de Qualité Habitation

M. Michel Labelle Insp. Conciliateur Qualité Habitation.

Monsieur Benoît Delorme, entrepreneur Absent., il n'est plus en affaire.

[12] Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties comment il entend procéder, qu'il est le maître de la procédure, qu'il tient compte des dispositions du Code de procédure civil et du Code civil du Québec (article 128,5 oc) que la décision sera conforme aux règles de droit, qu'il est impartial et le cas échéant, il tient compte de l'équité, (article 116).

Les faits.

Déposition des bénéficiaires.

[13] Le contrat préliminaire et de garantie des maisons neuves a été signé le 18 mars 2004.

[14] La réception du bâtiment a eu lieu le 18 juillet 2004, les bénéficiaires affirment que la prise de possession ne s'est pas faite selon les règles de l'art, plutôt sous l'intimidation de l'entrepreneur Monsieur Benoît Delorme. En effet, c'était le dimanche, le premier jour des vacances de la construction. Monsieur Delorme nous fait part qu'il n'a pas le temps de cocher les points parce qu'il a hâte de partir en vacance; je vous fais confiance et à mon retour, on règlera tout ça.

[15] Les bénéficiaires constatent avec stupéfaction qu'ils découvrent des problématiques importantes, et ils se trouvent donc dans un cadre émotionnel de prise de possession anormale.

{16} De retour des vacances, le 3 août 2004, nous présentons à l'entrepreneur le document que nous avons complété, en cochant les travaux à parachever, il a vérifié et a signé le document. Ce document a été présenté à Qualité Habitation le 19 novembre 2004. Conséquemment, lors de l'inspection, l'inspecteur conciliateur a accepté des points que l'entrepreneur devait apporter des correctifs nécessaires, d'autres points ont été refusés.

[17] Devant les lenteurs de parachèvements des travaux à compléter, dont environs 47 items, les bénéficiaires formulent une demande de réclamation écrite à l'administrateur La Garantie Qualité Habitation.

[18] L'inspection a lieu le 22 février 2005, par l'inspecteur conciliateur Monsieur Michel Labelle, devant les bénéficiaires Madame Mélanie Richard et Monsieur Daniel Raynauld, l'entrepreneur est absent. Le rapport paraît le 7 mars 2005.

{19} Selon le rapport de l'inspecteur conciliateur et en vertu du Plan de garantie, l'entrepreneur devra compléter les travaux dans un délai de 30 jours.

- 1-Couvercle de la fosse de retenue.
- 2-Trois couvercles de puits d'accès au regard de nettoyage.
- 3-Couvercles des deux toilettes.
- 4-Prise pour aspirateur central.
- 5-Deux (2) thermostats.
- 6-Plancher de lattes de bois pré vernis.
- 7-Latte de bois pré vernis fendillée.
- 8-Finition du plancher de lattes de bois pré verni de la chambre (verte).
- 9-Scellant au pourtour du bain.
- 10-Deux (2) plinthes murales à remplacer.
- 11-Cadrages des portes.
- 12-Cadrages des fenêtres.
- 14-Plinthe électrique mal fixée.
- 15-Armoire de la salle de bain décollée du mur.
- 16-Taches sur les finitions des portes d'armoires.
- 17-Comptoir de cuisine : manque de scellant.
- 18-Finition : cuisine.
- 19 Les deux échappées de l'escalier intérieur.
- 20-Escalier (trois marches).
- 21-Finition des marches de l'escalier principal.
- 22-Trois (3) mains courantes.
- 23-Finition au mur de la douche.
- 24-Panneau de placoplâtre à fixer.
- 25-Tache de verni sur la finition du mur de l'escalier.

26-Deux (2) portes à ajuster.

27-Porte d'entrée principale : charnière.

28-Moulures et volets extérieurs.

29-Entrée principale : luminaire.

30-Fenêtre de la cuisine.

31-Porte latérale : finition côté intérieur.

32-Moustiquaire de la fenêtre du sous-sol côté gauche.

33-Fenêtre du sous-sol à ajuster.

Les points suivants n'ont pas été retenus par la Garantie Qualité Habitation soit l'administrateur du Plan.

34-Lavabo à ajuster et pourtour à sceller.

36-Plafonnier de la salle de toilette.

Selon l'inspecteur conciliateur, les points 34 et 36 ne sont pas des malfaçons.

38-Plaque d'interrupteur au mur de l'escalier menant au sous-sol.

Selon l'article 9.34.2.4par2 du CNB -1995 l'installation de l'interrupteur est situé en haut de l'escalier. Tel est le cas. La Garantie Qualité Habitation n'a pas à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat.

39-Nettoyage des plinthes et cadres de portes ne peuvent être considéré comme malfaçon.

40-Finition intérieure : plâtre et peinture, ce point ne peut être considéré comme malfaçon.

41-Finition : salon et salle à manger, des moulures de type O'gee n'ont pas été posées au mur tel que dans la maison modèle. Ce point n'est pas considéré comme étant une malfaçon, et il n'a pas été dénoncé lors de la prise de possession.

43-Six prises électriques manquantes au sous-sol : l'inspecteur constate qu'il y a trois prises électriques au sous-sol, et selon l'article 26.710 du code de l'électricité en vigueur, une seule prise est exigée. Ce point n'est donc pas considéré comme une malfaçon.

47-Isolation acoustique déficiente au mur mitoyen : selon l'administrateur du Plan, l'indice de transmission du son des composantes insonorisées respecte les normes minimales d'insonorisation contre les sons aériens qui étaient en vigueur lors de la construction par conséquent, à moins qu'il nous soit démontré de façon claire et précise, à l'aide d'un rapport d'expertise préparé par un expert reconnu dans le domaine, que l'insonorisation ne respecte pas les normes minimales d'insonorisation qui étaient en vigueur lors de la construction du bâtiment. La garantie Qualité Habitation ne pourra intervenir.

Selon les bénéficiaires, les raisons invoquées pour refuser les items prénommés ne sont pas satisfaisantes.

1) La lavabo est mal installé sur le comptoir de la vanité.

11)) Le plafonnier dans la salle d'eau, n'est pas centré.

111) L'interrupteur au mur de l'escalier menant au sous-sol est mal localisé. Par le fait même pas sécuritaire. Il est au dessus de la 4^{ème} marche, alors qu'il devrait être près du cadrage de la porte.

1V) Concernant les plinthes et les cadrages de portes, les coulis de ciment de carrelage et de céramique ont été mal nettoyés, c'est donc un ouvrage non terminé.

V) La finition intérieure surtout aux plinthes et aux cadrages de portes a été mal colmatée et surtout mal peinte, en somme un travail mal exécuté. Il y a même un trou dans le plancher près d'un cadrage de porte, de plus les seuils de portes ne sont pas assez longs pour toucher le cadre de porte, ça donne un espace libre.

V1) Les O'gees, inclus dans le contrat, n'ont jamais été installés au plafond de la salle à dîner, et du le salon.

V11) Concernant l'insonorisation du mur, étant donné que l'administrateur ne voulait pas me donner les renseignements de l'étude, soi-disant, complétée, qu'il possédait, j'ai donc dû me mettre à la recherche d'un expert afin de connaître les normes acceptables d'insonorisation, car le tintamarre musical que nous recevions était insupportable. J'ai trouvé enfin un expert en la personne de Monsieur Claude Fortier, de la compagnie State of the Art acoustique inc. d' Ottawa. Le test indique que le mur est conforme à la norme minimale du C.N.B. L'expertise m'a coûté 1,441.00\$ dollars incluant les frais de transport inutilement et si l'administrateur m'avait fourni le rapport du test ou les informations contenues dans les plans que Monsieur Beausoleil m'avait promis, je n'aurais pas eu à déboursé pareille somme, je le répète une somme pareille soit 1441.00\$. De plus nous avons demandé par écrit à l'entrepreneur une copie du plan de la maison et nous n'avons jamais reçu de réponse. À remarquer que nous aurions pu connaître la construction du mur mitoyen, ça nous aurait été d'un grand secours et nous aurions renoncé à demander une expertise.

V111) Les bénéficiaires font remarquer qu'ils n'ont pas entrepris de réparations sachant bien qu'ils auraient brisé le contrat de la garantie, ils ont donc attendu le rapport de l'arbitrage.

Déposition de l'inspecteur conciliateur.

{20} La majorité des points rejetés ne peuvent pas être attribués à des malfaçons, c'est plutôt des points concernant l'aspect esthétique.

{21} Les points 38 et 43 concernant l'interrupteur menant au sous-sol, et les prises électriques manquantes au sous-sol sont conformes aux exigences du C.N.B. à savoir l'article 9.34.2.4 par 2 ainsi que l'article 26.710.e.iv du code de l'électricité.

{22} L'articles 40 et 41, lors de l'inspection, ces points ont été considérés comme acceptables et non comme une malfaçon. Considérant la finition au salon et à la salle à manger, encore là, les moulures sont considérées acceptables et non comme une malfaçon, cependant les moulures de type O'gees n'ont pas été dénoncées lors de la prise de possession, c'est pourquoi, ça été refusé.

{23} Isolation acoustique : Point 47. Après l'étude complète du plan de la construction nous en sommes venus à la conclusion, que les informations et les légendes aux plans que le mur mitoyen répondait aux exigences en vigueur lors de la construction du bâtiment.

Argumentation du procureur.

{24} Le procureur mentionne qu'il débute son exposé par la fin, c'est-à-dire en expliquant selon lui la différence entre l'arbitrage et les frais d'expertise que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. Selon le procureur, l'arbitrage est une chose et l'expertise une autre. Il explique l'article 123 du Règlement. L'article 124 est également expliqué par le procureur. Il faut donc distingué entre les frais d'arbitrage et les frais d'expertise. Il faut donc reconnaître que ce sont deux articles complètement différents. De plus, l'expertise actuelle n'est pas pertinente.

{25} Concernant les points 34 le lavabo et 36 le plafonnier, le procureur mentionne que l'installation n'est pas une malfaçon, c'est plutôt une question d'esthétique. C'est tellement mineur que c'est presque un préjudice que d'intervenir. Je suis convaincu que si cette propriété était en vente, le prix serait plus élevé que celui du marché.

{26} Le point 38 : plaque d'interrupteur, de l'escalier menant au sous-sol, encore là ce n'est pas une malfaçon, l'installation est conforme aux normes mentionnées dans le code de l'électricité. De plus, il n'a jamais eu d'avis de non-conformité en regard de l'article 9.34.2.4par2 du C.N.B. 1995.

{27} Les points 40 et 41 Concernant la finition intérieure, les plinthes, les cadrages de portes, la peinture; vous savez qu'un inspecteur comme Monsieur Labelle, qui a été considéré souvent comme un expert et qui écrit lors de ses inspections que les points sont considérés comme acceptables et non comme malfaçons, on peut se fier à lui. Considérant les moulures de type O'gees, la dénonciation n'a pas été faite lors de la réception du bâtiment.

{28} En réplique, pour terminer, les bénéficiaires mentionnent qu'ils trouvent étrange que l'inspecteur conciliateur leur a donné raison sur plusieurs points qui semblent de nature esthétique, il y a donc ambiguïté entre les mots malfaçon et esthétique dans votre vocabulaire.

{29} Concernant les moulures O'gees, ils affirment que l'entrepreneur devaient leur livrer une maison comme la maison modèle, qu'ils ont visitée. C'est donc dire que les O'gees auraient dû être installés dans notre maison. De plus, ils ne sont pas mentionnés dans la liste des items exclus, même chose pour les six prises électriques manquantes au sous-sol.

Décision.

{30} Souvent, les parties ont tendance à déterminer la qualité, les malfaçons, l'esthétique et la sécurité du bâtiment sur des notions subjectives. En effet, le soussigné doit déterminer s'il y a atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment; également tenir compte de l'équité car, certaines situations ou contextes l'exigent. De plus, chaque cas peut être considéré d'espèce. Conséquemment, suite aux témoignages lors de l'audition, de l'étude du dossier, et les visites des lieux, à la lueur du droit, de la jurisprudence et compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient à la conclusion suivante;

{31} La preuve démontre hors de tout doute que l'entrepreneur a livré aux bénéficiaires un bâtiment non terminé et avec des travaux mal exécutés. Nous avons seulement à nous référer aux 47 réclamations qui ont été l'objet de protestations par les bénéficiaires auprès de l'administrateur du Plan de garantie. On constate donc le laisser aller des ouvriers dans l'exercice de leur métier. L'entrepreneur a donc manqué à ses devoirs de maître d'œuvre.

{32} Lors de sa visite l'inspecteur conciliateur a demandé à l'entrepreneur de compléter les travaux des points 1 à 32 sur 47 réclamations en indiquant de faire les vérifications nécessaires et apporter les correctifs requis, selon les règles de l'art.

{33} Les points 38- 39- 40- 41-43 et 47 ont été refusés par l'administrateur et portés en arbitrage par les bénéficiaires.

{34} La réception du bâtiment, selon les bénéficiaires n'a pas été faite selon les règles de l'art. C'était le début des vacances de la construction et l'entrepreneur n'était pas réceptif à cette opération, les bénéficiaires n'étaient pas dans un cadre émotionnel normal, pour l'entrepreneur, ça pressait.

{35} **Réception des travaux**

Selon le petit Larousse :

Acte par lequel, celui qui a commandé des travaux, reconnaît que leur exécution a été correcte et satisfaisante, et à partir duquel court le délai de garantie.

Selon la définition du petit Robert :

Acceptation, approbation par le maître et acquéreur de l'ouvrage, des travaux de l'entrepreneur après leur achèvement et à la condition qu'ils aient été bien exécutés.

{36} **Définition de malfaçon.**

Selon le petit Larousse :

Défaut, défectuosité d'un ouvrage, d'un travail.

Selon la définition du petit Robert :

Défectuosité dans un ouvrage mal exécuté=défaut, imperfection, malfaçon due à une erreur de l'entrepreneur.

{37} Selon la preuve, le soussigné se sent justifié de faire appel à l'article 116 du Règlement qui édicte :

Un arbitre statue conformément aux règles de droit; et fait appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[38] **Équité**

Selon le petit Larousse :

Justice naturelle ou morale, considérée indépendamment du droit en vigueur.

Selon le petit Robert :

Conception d'une justice naturelle qui n'est pas inspirée par les règles du droit en vigueur.

Considérant la preuve et les motifs précédemment exposés, le tribunal d'arbitrage accueille en partie l'appel des bénéficiaires.

Le tribunal d'arbitrage estime que les circonstances, le justifient de décider en équité et en conséquence, l'administrateur devra prendre les mesures pour faire réparer ou parachever les points suivants :

34-Le lavabo devra être assujéti de niveau en épousant le comptoir de la vanité

36-Le plafonnier dans la salle de toilette devra être fixé au centre du plafond et les dégâts réparés.

39 et 40 sont **rejetés**

41-est également **rejeté**, car il n'a pas été dénoncé lors de la prise de possession du bâtiment.

43-Considérant que le sous-sol était encombré à pleine capacité par des meubles et des boîtes, au moment de la prise de possession du bâtiment, les bénéficiaires n'ont pas pu remarquer l'absence des prises électriques (6). En conséquence, on devra ajouter au sous-sol deux prises électriques fonctionnelles, une au mur arrière et l'autre sur le coté du mur mitoyen. Les dégâts devront être réparés.

Couverture de la garantie

44- 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 trois jours qui suivent la réception;

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 bénéficiaire 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 trois ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;*

5°- *La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vice ou de perte graduelle, de leur première manifestation.*

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du Canada, du Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

45-L'article 123 édicte que lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre partage les coûts.

46-L'article 124 édicte : 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.

47-Attendu le manque de coopération de l'entrepreneur et de l'administrateur, envers les bénéficiaires,

Attendu que le test confirme que le mur mitoyen est conforme à la norme minimale du C.N.B qui requiert un STC (sound transmission class) minimum de 50, le tribunal d'arbitrage estime qu'en l'instance, les circonstances le justifient de décider en équité dans la présente cause. En conséquence, l'administrateur devra rembourser aux bénéficiaires la somme raisonnable de 720.00\$.

Gilles LeBire, arbitre.

2007 06 03.