

Le 10 mai 2002

ARBITRAGE

En vertu du Règlement sur le Plan de Garantie
des bâtiments résidentiels neufs. Décret
841-98 du 17 juin 1998.

Monsieur Gilles LeBire
Arbitre

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du
Bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)

Construction P.M. inc.
Monsieur Pierre Larouche
Appelant

Monsieur Michel Ariad et
Madame Karine Leclerc Tancrede
Bénéficiaires

Et
La nouvelle Garantie des maisons neuves
de l'A.P.C.H.Q. inc. Administrateur du
Plan de Garantie

Mis en cause

Représenté par Me Jacinthe Savoie avocate.

Le 11 janvier 2002, le soussigné était nommé arbitre par SORECONI, conformément aux dispositions du règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs. Monsieur Pierre-Paul Martin T.P. inspecteur du Plan. a visité les lieux le 10 décembre 2001, et suite à son rapport, l'entrepreneur Les Constructions P,M. représenté par Monsieur Pierre Larouche non satisfait du rapport de l'inspecteur, loge une plainte auprès de la Société pour la résolution des conflits.

Suite à la demande d'arbitrage, et après de nombreuses tentatives de réunions, le soussigné visite les lieux le 12 mars 2002, à la résidence des bénéficiaires.

Sont présents à la réunion:

Monsieur Michel Ahad, bénéficiaire.

Monsieur Paul Raby, architecte.

Georges Desentis.

Sydney Braun, de Tuiles olympiques.

Michel Thompson Représentant de Tuiles olympiques.

Gilles Nadeau, carreleur.

Jean Lacasse, entrepreneur,

Pierre Paul Martin T.P. Représentant de l'A.P.C.H.Q..

Pierre Larouche, de Constructions P.M. inc.

Me Jacinthe Savoie avocate de l'A.P.C.H.Q..

A la visite nous avons examiné les points litigieux, à savoir.

1) La pose de la tuile céramique du plancher de la cuisine et de la salle à manger

2) La pose de la tuile céramique de la salle d'eau du rez-de-chaussée.

A souligner que cette visite ayant pour but d'en arriver à une décision plus éclairée, on convient qu'une audition sera tenue le mardi 30 avril 2002 à 10,00 heures, au Palais de Justice de Laval.

Sont présents à l'audition:

Madame Karine Leclerc Tancrede, bénéficiaire.

Monsieur Michel Ahad , bénéficiaire.

Me Jacinthe Savoie avocate de l'A.P.C.H.Q..

Monsieur Pierre-Paul Martin T.P. conciliateur de l'A.P.C.H.Q..

Me Robert Lalonde, avocat.

Monsieur Pierre Larouche: Les Constructions P.M. inc.

Monsieur Paul Raby, architecte

PREUVE

Lors de l'audition, les parties, par le *truchement* de documents et de témoins ont expliqué au soussigné ce qui suit:

Selon les témoignages, Monsieur Michel Ahad bénéficiaire, visite la maison modèle à maintes et maintes reprises pour vérifier et/ou prendre des mesures, afin de présenter un plan dessiné de sa main. Ledit plan fut annexé au contrat préliminaire signé le 7 mars 2001. Le plan comportait différentes mesures *et* notations telles que: (cuisine, s. manger vinyle; séch: lav. vinyle), pour la salle d'eau. Toutes ces spécifications sont indiquées et notées sur le plan du premier étage, copie conforme de la maison modèle. Dans la cuisine et la salle à manger, la note vinyle indiquée par le bénéficiaire est précisément des carreaux de préclart fixés avec de la colle, imitant à s'y méprendre des tuiles de céramique et qui, tous deux ont un patron identique et posés de la même façon. Il est à noter que la pose des carreaux de préclart a été faite par un autre sous-contractant, qui selon le décret devrait être un poseur de revêtement souple.

Lors la signature du contrat préliminaire, il est question que la céramique dans la maison modèle est de l'extra. Le bénéficiaire pourrait s'approvisionner de céramique chez Olympia. Quelque temps plus tard une entente intervient entre le bénéficiaire et l'entrepreneur pour poser des carreaux de céramique au lieu des carreaux de préclart. L'entente précise que le crédit des coûts des carreaux de préclart est équivalent au coût de la pose de la céramique, si le bénéficiaire fournit les carreaux de céramique. On conclut donc que des carreaux de céramique seront posés dans la cuisine et la salle à manger; aucune consigne ou spécification ne furent précisées par le bénéficiaire.

L'entrepreneur général confie cette tâche à son sous-contracteur habituel. Le poseur de céramique est détenteur d'une carte de qualification de carreleur et possède plus de 25 années d'expérience. Étant donné que l'armoire est déjà installée, il doit centrer les tuiles de céramique en tenant compte de la largeur de l'armoire vue de face. Le centre trouvé, il répartit les tuiles de céramique pleines grandeurs d'égale façon, soit quatre tuiles de céramique de chaque côté du centre. Il débute la pose comme d'habitude et selon l'usage du métier, sous le coup-de pied de l'armoire.

Le poseur ne débute jamais sa pose par le centre d'une pièce, hormis s'il y a un dessin ou une spécification demandés. Il doit se soucier de bien ajuster les carreaux autour de l'armoire, les joints doivent être uniformes, et les tuiles d'aplomb, d'équerre et bien alignées. Il doit disposer les tuiles de façon à minimiser les coupes et garder un souci d'esthétique, afin qu'en entrant dans la pièce le coup d'œil soit attrayant. Le choix qu'a du faire le carreleur en débutant au coup-de-pied de l'armoire limite une pose communément appelée symétrique, selon le témoignage de Monsieur Raby architecte; ce fut un bon choix..

Dans la salle d'eau, le carreleur a choisi de débiter sa pose au fond de la salle avec des tuiles de pleine grandeur, et finir près de la porte d'entrée par des carreaux taillés faisant office de seuil de porte. Il aurait pu débiter par des carreaux pleins près de la porte et finir par le même joint au fond de la salle d'eau, ledit joint aurait été dissimulé par les appareils laveuse et sècheuse.

DÉCISION

À la lumière des témoignages lors de l'audition, de l'étude des documents déposés, des pratiques reliées à des cas de cette nature, la visite des lieux, le soussigné en vient à la décision suivante:.

1) Cuisine et salle à manger

- 1- Aucune spécification de la part du bénéficiaire et de l'entrepreneur.
- 2 - Un travail exécuté avec le même patron de pose que celui de la maison modèle
- 3 - Le travail, dans la maison modèle a été exécuté par un ouvrier d'un autre corps de métier
- 4 - L'entrepreneur n'avait pas à donner de spécifications, car il connaissait l'usage du marché de l'industrie de la construction
- 5 - Le bénéficiaire aurait dû donner ses spécifications.

Tout en divisant l'ensemble des deux pièces par deux moitiés semblables, le carreleur a fait son travail avec l'ensemble des moyens mis à sa disposition, pour produire de manière correcte son ouvrage; le tout concordant avec les règles de l'art, l'usage courant de son métier et du marché de l'industrie de la construction.

Conséquemment l'entrepreneur n'aura pas à procéder au remplacement des tuiles céramiques du plancher de la cuisine et de la salle à manger.

2) Salle d'eau

Dans la salle d'eau, aucun meuble n'était intégré ni armoire installée. Le carreleur, avec l'expérience qu'il possède, aurait pu mesurer adéquatement la façon de finir le plancher de la salle d'eau avec des tuiles de céramique de pleine grandeur, près de la porte d'entrée. Par cette façon de faire, les joints de tuiles taillées près de la porte d'entrée auraient été au fond de la pièce, et dissimulés par les appareils.(laveuse et sècheuse). On avouera que ce patron de pose aurait démontré un sens plus esthétique.

En conséquence, l'entrepreneur devra procéder au remplacement des tuiles de céramique de la salle d'eau, de façon à ce que les tuiles taillées soient au fond de la pièce.

Selon l'article 123, du Règlement sur le Flan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs les coûts sont partagés à part égale entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilles LeBire', written over a light blue horizontal line.

Gilles LeBire, arbitre