

Le 18 janvier 2001

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.)

MME FRANCE CHAMBERLAND
M. DOMINIC RUSSELL
Appelants

LES CONSTRUCTIONS DE ROYAN INC.
Entrepreneurs

ET

LA NOUVELLE GARANTIE DES MAISONS NEUVES
DE L'APCHQ

Administrateur du plan de garantie
Mis en cause
Représenté par M. Jocelyn Dubuc, inspecteur

APPEL DE LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE

DÉCISION DE L'ARBITRE

Le 23 novembre 2000, le soussigné était nommé arbitre par Soréconi, conformément aux dispositions du règlement sur le plan de garantie des bâtiments neufs. Suite à une visite des lieux le 17 octobre 2000, par l'inspecteur du plan, les bénéficiaires non satisfaits logent une plainte auprès de la Société pour la résolution des conflits.

Suite à la demande d'arbitrage, le soussigné visite les lieux le 15 décembre 2000. Les bénéficiaires sont présents ainsi que M. Jean-Marie Manseau de Les Construction de Royan inc. et M. Jocelyn Dubuc, inspecteur, représentant le plan de garantie A.P.C.H.Q.

À ladite visite, il est décidé que nous examinons les points litigieux qui sont :

- Point 1 Gypse endommagé par l'eau au plafond du vestibule d'entrée.
- Point 2 Fixation de la main courante de l'escalier de l'étage.
- Point 3 Robinets de la douche de la salle de bain principale.
- Point 4 Fenêtre défectueuse en façade.
- Point 5 Retouches de peinture aux portes ayant été rabotées.
- Point 6 Imperfections au vernis du plancher de la salle à manger, près du vestibule d'entrée.
- Point 7 Cache-vis manquant à la main courante de l'escalier accédant à l'étage.
- Point 8 Retouches de plâtre incomplètes à certains endroits sur les murs.
- Point 9 Retouches des boiseries au balcon avant.
- Point 10 Traces de vernis sur les murs adjacents à l'escalier de l'étage.
- Point 11 Couleur du cache-néon de l'armoire suspendue dans la cuisine.
- Point 12 Installation de la prise de courant pour le four micro-ondes.
- Point 13 Finition de la façade principale à l'étage.
- Point 14 Peinture des cornières métalliques au-dessus des fenêtres et des portes
- Point 15 Revêtement d'aluminium égratigné au cadrage de la porte du garage.
- Point 16 Pièce de vinyle endommagée au bas d'une fenêtre, au sous-sol.
- Point 17 Poignées de robinets de la salle de bain principale.
- Point 18 Retour d'air du système de chauffage.
- Point 19 Feutres manquant à certaines portes d'armoire.
- Point 20 Porte d'armoire de coin désajustée.
- Point 21 Gouttières.
- Point 22 Joint de silicone fissuré autour du bain .
- Point 23 Légères fissures aux boiseries du balcon avant.
- Point 24 Nivellement du terrain.

À souligner que cette visite ayant pour but d'en arriver à une décision plus éclairée, on convient que mardi le 19 décembre 2000, une audition serait tenue par le soussigné à 9hres a.m. à l'Hôtel Best Western, situé à St-Jérôme.

Sont présents à l'audition:

Bénéficiaires ;	Mme France Chamberland M. Dominic Russel
Les Constructions de Royan inc.:	M. Yvan Manseau
Administrateur du plan A.P.C.H.Q.:	M. Jocelyn Dubuc, inspecteur

PREUVE

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

1. Que la maison sise au numéro 30 rue de Castillo n'était pas complètement terminée lorsque les bénéficiaires en ont pris possession.
2. Que les travaux à compléter seraient terminés dans les meilleurs délais.
3. Que la coordination des rendez-vous pour compléter les travaux a été laborieuse, à tel point que lesdits travaux et/ou les retouches ne sont pas encore complétés.
4. Qu'il y a eu mauvaise interprétation ou incompréhension concernant différents travaux tels que le balcon avant, l'armoire de cuisine suspendue (cache-néon) et le déchargement de terre pour le nivellement du terrain
5. Que le mur extérieur de la salle de bain des maîtres n'est pas indentique (côté sud en agrégat et côté nord en brique) et que par conséquent, l'esthétique de la construction laisse à désirer.
6. Que différents travaux auraient pu être complétés parce qu'ils sont à l'extérieur de la maison.
7. Que les travaux de réparation des points:
 - 1 Gypse endommagé par l'eau au plafond du vestibule d'entrée
 - 2 Fixation de la main courante de l'escalier de l'étage
 - 3 Robinet de la douche de la salle de bain principale
 - 4 Fenêtre défectueuse en façade
 - 5 Retouches de peinture aux portes qui ont été rabotées
 sont en voie d'exécution par l'entrepreneur
8. Que l'ensemble des travaux aurait dû être terminé depuis longtemps.
9. Qu'il y a une demande de crédit par les bénéficiaires concernant l'imperfection du vernis au plancher, près du vestibule d'entrée, dans la salle à manger.
10. Que le balcon avant a été fabriqué avec du bois traité et qu'il ne peut être peint avant plusieurs mois.

11. Que le certificat de parachèvement n'est pas encore délivré par l'entrepreneur.

DÉCISION

À la lumière des témoignages recueillis lors de l'audition, des recherches et des études sur différents aspects techniques, pratiques et autres, la visite des lieux et l'analyse des preuves déposées à la lueur du droit, et compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient aux décisions suivantes

- a) L'entrepreneur "Les constructions Royan inc." devra continuer et terminer le travail déjà commencé des points 1 à 5 inclusivement, énumérés ci-dessous:

- 1) Gypse endommagé par l'eau au plafond du vestibule de l'entrée
- 2) Fixation de la main courante de l'escalier de l'étage
- 3) Robinet de la douche de la salle de bain principale
- 4) Fenêtre défectueuse en façade de la salle à manger
- 5) Retouches de peinture aux portes qui ont été rabotées

- b) Les points suivants seront à la charge de l'entrepreneur et devront être complétés selon les règles de l'art et l'usage courant du marché:

- 7) Un cache-vis devra être collé à la main courante de l'escalier donnant accès à l'étage
- 8) Les retouches de plâtre devront être complétées à certains endroits sur les murs et les murs repeints, sans altérer les teintes
- 10) Les traces de vernis sur les murs adjacents à l'escalier donnant accès à l'étage devront être enlevées en peignant sans altérer la teinte.
- 13) À la façade principale de l'étage, on devra procéder à l'application d'un agrégat, sur le mur du côté nord, similaire à celui du côté sud afin de rendre un aspect harmonieux à l'ensemble
- 14) Les cornières métalliques au-dessus des portes et fenêtres devront être recouvertes de tôle d'aluminium laminée
- 17) Les poignées des robinets de la salle de bain principale devront être serrées fermement afin d'être assujetties solidement
- 20) La porte d'armoire de coin dans la cuisine près de la cuisinière devra être assujettie solidement
- 21) Aux joints des dalles qui ne sont pas étanches, on appliquera un scellant de bonne qualité
- 22) Le joint de silicone fissuré autour de la baignoire de la salle de bain principale devra être réparé de façon étanche

Le Point 12 a été abandonné par les bénéficiaires (prise de courant pour le four micro-ondes)

Le Point 11 Étant donné que cette armoire est fabriquée selon l'usage courant du marché, les bénéficiaires devront donc payer des frais additionnels pour obtenir une similarité de couleur sous l'armoire comme à l'extérieur de ladite armoire

Concernant les points 15 et 16, les bénéficiaires n'ont pu prouver hors de tout doute que l'entrepreneur était en cause; conséquemment, ils devront donc en assumer la responsabilité.

- 18) Concernant la bouche de retour d'air du système de chauffage, l'installation est tout à fait normale; conséquemment, l'entrepreneur n'a pas à en faire l'installation
- 19) Feutres manquants à certaines portes d'armoire. L'entrepreneur n'est pas en cause car ce problème fait partie de l'entretien normal de la maison par les bénéficiaires
- 9-23) Peinture et légères fissures au balcon avant, conçu en bois traité. Les

bénéficiaires n'ont pu prouver hors de tout doute que l'entrepreneur n'avait pas accompli son travail convenablement. Étant donné que les travaux ont été exécutés selon les règles de l'art et l'usage courant du marché, l'entrepreneur n'est pas tenu d'y apporter des changements

- 24) Les bénéficiaires n'ont pu prouver hors de tout doute que les déchargements de voyages de terre contenant des débris de toutes sortes venaient d'un sous-contractant de l'entrepreneur. L'entrepreneur n'a pu également prouver que ce n'est pas un de ses sous-contractants. Cependant, l'entrepreneur déclare qu'il va faire enquête et que, si c'est un de ses sous-contractants, il s'engage à enlever lesdits débris, néanmoins le nivellement sera à la charge des bénéficiaires.

Quant à la demande de crédit concernant le point 6 qui sont les légères imperfections au vernis du plancher près du vestibule d'entrée, le règlement ne permet pas au soussigné de statuer. Cependant, sachant que l'usage courant du marché pour des réparations semblables se situent entre 1.00 \$ à 1.25 \$ le pied carré, l'administrateur pourra en disposer équitablement entre les bénéficiaires et l'entrepreneur.

Étant donné que la coordination des rendez-vous a été déficiente dans le passé, il serait souhaitable qu'à l'avenir les parties impliquées s'entendent sur un horaire de 48 heures à l'avance, surtout pour les travaux à exécuter à l'intérieur de la maison.

Dès les travaux complétés, l'entrepreneur devra faire les démarches nécessaires afin que les bénéficiaires reçoivent le certificat de parachèvement.

Montréal, ce 18 janvier 2001

Gilles Le Bire, arbitre