

PROVINCE DE QUEBEC  
DISTRICT DE LAVAL

ORGANISME D'ARBITRAGE  
AUTORISÉ PAR LA REGIE  
DU BÂTIMENT : SORECONI  
(société pour la résolution  
des conflits)

LE 13 Mai 2002

ARBITRAGE EN VERTU  
DU RÉGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

ARBITRE : REAL BIBEULT

JACQUES ROCHEFORT

REQUERANT

et

ETMAR CONSTRUCTION INC

INTIMÉE  
représentée par  
M. Denis Robitaille

et

QUALITE HABITATION

MISE EN CAUSE  
représentée par  
M. Sylvain Beausoleil

DÉCISION

Suite au rapport de l'administrateur du plan de Garantie Qualité-Habitation soumis le 20 septembre 2001, le requérant soumet deux demandes d'arbitrage : le 19 mars et le 10 avril 2002. Il est convenu de réunir les deux dossiers.

.Je visite les lieux accompagné d'un représentant de l'intimée et d'un représentant de la mise en cause le 24 avril. Je tiens l'audience le 25 avril dans un local fourni par la mise en cause. Le requérant soumet les points suivants devant l'arbitre.

- Point no 2      Travaux de gypse.
- Point no 2a    Les tuyaux dans les armoires de cuisine n'ont pas de rondelles de finition.
- Point no 3      Quelques portes sont bruyantes.
- Point no 3a    Séparation coupe feu dans l'entrepôt.
- Point no 4      On voit le jour en bas de la porte de garage.
- Point no 5      Une vitre du salon est égratignée.

- Point no 6 Le plancher de l'entrée principale craque.
- Point no 7 Il manque de crépi sur le ciment.
- Point no 7a Problème de la terrasse extérieure.
- Point no 8 Il y a des fissures dans le mortier.
- Point no 10 Le seuil de la porte d'entrée principale est taché.
- Point no 11 Les portes coulissantes ne sont pas égales.
- Point no 11a Absence de scellant en dessous de la porte jardin.
- Point no 12 La sortie électrique sur le mur arrière est croche et rouillée.
- Point no 13 Le robinet d'eau à l'extérieur n'est pas entouré de scellant.
- Point no 14 Il y a de la corrosion sur les linteaux des portes.
- Point no 16 Existence de mortier sur la maçonnerie.
- Point no 17 Le joint de deux briques au-dessus du salon fait un creux.
- Point no 19 Revêtement d'aluminium au-dessus de la porte de garage.
- Point no 21 Les grilles de ventilation en avant et en arrière.
- Point no 21a La petite grille de ventilation est croche et il manque des vis.
- Point no 22 Le fonctionnement de la douche et du bain est bruyant.
- Point no 50 La finition de l'escalier menant à l'étage n'est pas satisfaisante.
- Point no 54 La structure d'acier.
- Point no 76 Il manque de vernis sur le plancher du salon en plus d'avoir des taches sur le plancher.
- Point no 83 Ouverture du haut de l'escalier.
- Point no 98 Fausse poutre au-dessus du miroir de la salle de bain de l'étage.

Au début de la conférence préparatoire, le représentant de la mise en cause soulève trois objections préliminaires.

La première concerne les points suivants : no 3, 76 et 83.

Il souligne que le requérant n'a pas soumis ces points à l'arbitrage dans les délais prévus à l'article 35 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. C'est pourquoi, à son avis, ces points doivent être rejetés.

Voici l'extrait pertinent de l'article 35 :

**Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend, à l'arbitrage dans les 15 jours de la réception par poste recommandé de la décision de l'administrateur...**

Regardons les faits. L'administrateur **soumets scan** rapport le 20 septembre 2001 et le requérant demande l'arbitrage le 19 mars 2002. Ce n'est sûrement pas dans les délais prévus dans le règlement. C'est pourquoi le représentant de la mise en cause demande le rejet des deux points ci-dessus mentionnés.

Le requérant réplique qu'à la suite du rapport de l'inspecteur, il a fait une entente avec l'entrepreneur en vue de faire reprendre les travaux. C'est pourquoi, il n'a pas demandé l'arbitrage immédiatement après le rapport de l'inspecteur.

Cette entente n'a pas d'impact sur l'application du Règlement . Elle ne met pas en cause l'inspection du représentant du plan de garantie QUALITÉ HABITATION. Elle ne justifie pas le requérant d'avoir dépassé les délais pour présenter ses réclamations à l'arbitrage.

L'administrateur cite des cas de jurisprudence où on mentionne que ces délais sont de rigueur. En particulier, la sentence arbitrale de Me Robert Masson dans le dossier de **Les constructions Nalin inc. Où celui-ci déclare**

**Les articles précités édictent que le délai fixé pour faire une demande d'arbitrage est de rigueur ; si ce délai est de rigueur, le Tribunal d'arbitrage ne peut le prolonger.**

**Le tribunal d'arbitrage en vient à la conclusion que la demande d'arbitrage doit être rejetée parce que tardive.**

Cette sentence trouve très bien ici son application. Le requérant n'a pas présenté sa demande d'arbitrage dans les délais et les trois points soulevés au début doivent être rejetés, soit les points no 3,75 et 83

L'administrateur soulève une autre objection préliminaire. Elle concerne les points suivants : 5-7-10-12-13-16-19 et 21.

Il mentionne que ces points doivent être rejetés parce qu'ils n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception de la maison.

De son côté, Le requérant reconnaît ne pas avoir dénoncé par écrit les malfaçons. Il explique les motifs. Au moment de l'inspection avec la représentante de l'intimée, c'est elle qui avait les feuillets de rapport et qui dirigeait l'inspection. Après l'inspection de la partie intérieure, ils sont allés à l'extérieur. Or, ils étaient devant un vrai chantier de construction Le terrain était rempli de débris, la brique n'était pas posée ni l'aluminium, le crépi.

Alors, la représentante de l'intimée a dit au requérant qu'ils procéderaient à l'inspection de la partie extérieure plus tard, les travaux n'étant pas assez avancés.

C'est pourquoi, aucune malfaçon est inscrite sur la feuille d'inspection pour la partie extérieure.

Même si la représentante de la mise en cause n'a pas témoigné, soit pour corroborer ou contredire le témoignage du requérant, je retiens son témoignage car je le trouve crédible. Lui qui a trouvé près de 200 malfaçons pour la partie intérieure, il en aurait sûrement trouvé pour la partie extérieure. Je rejette donc l'objection du représentant de la mise en cause et je vais évaluer les points déjà cités.

Le représentant de la mise en cause présente une troisième objection. Elle concerne le point 7a, soit le problème de la terrasse extérieure.

Le requérant se plaint que son voisin soit obligé de passer par sa terrasse pour rejoindre l'escalier de sortie dans la cour.

Le représentant de la mise en cause déclare que cette plainte n'est pas recevable car elle n'est pas soulevée par la bonne partie. En effet, la terrasse extérieure fait partie d'une propriété commune et seul le syndicat des propriétaires peut soumettre une réclamation.

L'objection est fondée et je rejette ce point.

Voyons maintenant les points soulevés par le requérant.

Il a fait appel à un expert, monsieur Fernand Lemay, pour les points 22, 3 A, 98 et 50.

#### **Point no 22 Le fonctionnement de la douche et du bain est bruyant.**

Monsieur Lemay trouve que c'est trop bruyant et que c'est inacceptable. Mais, il ne propose pas de solution,

De son côté, le représentant de l'intimée indique qu'il a déjà apporté des modifications mais sans résultat. Il dit avoir procédé selon les règles de l'art et selon l'usage courant du marché. Il déclare que l'installation du bain et de la douche est conforme aux règlements et aux lois en vigueur.

A mon avis, même si ce n'est pas parfait, je trouve la situation acceptable *et je rejette* cette réclamation.

#### **Point no 3a Séparation coupe feu dans l'entretoit.**

Monsieur Lemay dit avoir remarqué une absence de vis de fixation sur le panneau de gypse dans l'entretoit. Le panneau pourrait tomber. De son côté, le représentant de l'intimée dit avoir fixé le panneau en mettant des vis de l'autre côté. Ce n'est donc pas une malfaçon, c'est pourquoi, je rejette cette réclamation.

#### **Point no 50 L'escalier à L'intérieur en mauvais état**

L'expert, monsieur Fernand Lemay, déclare que l'escalier est en mauvais état. Toutes les marches contiennent des gouttes de vernis et des coins de marches sont éclatés. Aussi des trous de clous ne sont pas remplis.

Le représentant de l'intimée dit avoir déjà repris le travail une fois et à son avis le travail est acceptable

D'après moi, la qualité du travail n'est pas acceptable et j'accepte donc ce point.

**Point no 98 Fausse poutre au-dessus du miroir de la salle de bains de l'étage.**

Monsieur Fernand Lemay prétend que la fausse poutre n'est pas parfaitement de niveau. Le plâtre n'est pas bien appliqué et les réparations, à ion avis, ont été mal faites. Cela ne me paraît pas être une malfaçon. La situation n'est peut-être pas parfaite, mais elle me semble acceptable. C'est pourquoi , je rejette ce point.

Voyons maintenant les autres points.

**Point no 2 Les travaux de gypse**

Je fais mien le rapport de l'inspecteur de la mise en cause qui se lit comme suit.

**Le propriétaire mentionne que les travaux de gypse effectués à L'automne 2001 ont été mal exécutés et ce au niveau du mur de la salle à manger adossé à la cuisine.**

**L'entrepreneur pour sa part mentionne qu'une procédure judiciaire est entamée par le propriétaire concernant une réclamation de 1,200.00 non déboursé par l'entrepreneur suite à une entente entre les parties relativement à la réparation de joints de plâtre.**

**Compte tenu qu'une procédure judiciaire est déjà en cours relativement à ce point, la Garantie Qualité Habitation .ne peut intervenir sur ce point.**

Vu que J'adopte la position de l'inspecteur de la mise en cause, je rejette ce point.

**Point no 2a Pas de rondelles autour des tuyaux ABS dans l'armoire de cuisine.**

Le représentant de l'intimée affirme qu'il ne met jamais de rondelles de finition autour des tuyaux ABS. Et c'est conforme aux normes de la construction.

Ce n'est donc pas une malfaçon et je rejette ce point.

**Point no 4 La porte de garage**

Il y a du jour en bas de la porte de garage pour une longueur d'environ un pied. Le requérant dit qu'il y a déjà eu de l'infiltration d'eau et que l'air entre continuellement entre le bas de la porte et le plancher.

Je crois que cette situation est inacceptable ; il s'agit sûrement d'une malfaçon et j'accepte ce point.

**Pointe no 5 Une vitre de la fenêtre du salon est égratignée.**

J'ai constaté une très petite marque sur la vitre du salon. Elle n'est presque pas visible. A mon avis, il ne s'agit pas d'une malfaçon. C'est une situation acceptable et, par conséquent, je rejette ce point.

**Point no 6 Le plancher de l'entrée principale craque**

Les parties s'entendent pour remettre le problème à cet été. En effet, le bois travaille et la situation pourra être corrigée avec la venue de la chaleur. Si le problème ne se règle pas, les représentants de l'intimée et de la mise en cause s'engagent à trouver une solution. Ce point est donc en suspens.

### **Point no 7 Manque de crépi**

On remarque un manque de crépi à plusieurs endroits. Le représentant de l'intimée fait remarquer qu'il n'est pas obligatoire de mettre du crépi partout.

Pour que le travail soit acceptable, je crois que le crépi devra être réparé et posé partout où il en manque ; en particulier entre les portes de garage. J'accepte ce point.

### **Point no 8 Fissures dans le mortier**

Le représentant de la mise en cause affirme que cette réclamation n'est pas couverte par le plan de garantie. Il cite l'article 29.02 du Règlement qui se lit comme suit

#### **Sont exclues de la garantie**

**Les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements.**

Cet article trouve bien ici son application. C'est pourquoi, je rejette ce point.

### **Point no 10 Le seuil de porte extérieure tachée**

Le seuil de porte de l'entrée principale est rempli de taches de mortier. Le requérant a essayé de le nettoyer. Sans succès. A mon avis, c'est malpropre et non acceptable. L'intimée devra trouver un moyen pour régler ce problème. J'accepte donc ce point.

### **Point no 11 Les portes coulissantes entre la dînette et la salle à manger.**

Les portes sont mal ajustées ; l'espace entre les portes est plus grande en haut qu'en bas. Le représentant de l'intimée affirme que ce n'est pas une malfaçon ; le problème fait partie de l'entretien normal de la maison. Je suis d'accord avec lui et je rejette ce point.

### **Point no 11a Scellant manquant à la porte de jardin**

Le représentant de l'intimée affirme qu'il n'est pas nécessaire de mettre du scellant en avant de la porte car l'étanchéité est localisée à la jonction du seuil de la porte et de la fondation. Ce n'est donc pas une malfaçon , c'est pourquoi je rejette ce point.

### **Point no 12 Sortie électrique**

La sortie électrique en arrière est posée croche en plus d'être rouillée. Je l'ai constatée. Je crois qu'elle devrait être remplacée. J'accepte donc ce point.

### **Point no 13 Scellant manquant autour du robinet extérieur**

Le robinet d'eau à l'extérieur de la maison n'a pas de scellant. Le représentant de l'intimée affirme qu'il n'est pas nécessaire d'en mettre et qu'il n'y a pas de risque de filtration d'eau. Je le crois et je rejette cette réclamation.

### **Point no 14 Les linteaux d'acier au-dessus des ouvertures sont rouillés.**

D'après le représentant de la mise en cause, ce point n'est pas couvert par le plan de garantie. Il cite l'article 29 par. 4 qui se lit comme suit ;

**Sont exclus de la garantie :**

**4°- Les dégradations résultant de l'usure normal du bâtiment.**

Cet article trouve ici son application. Une telle situation fait partie de l'entretien normal du bâtiment. C'est pourquoi, je rejette ce point.

### **Point no 16 Du mortier sur la maçonnerie**

Il y a du mortier sur la maçonnerie, J'ai pu constater le fait et ,a mon avis, ce n'est pas une situation acceptable. J'accepte donc cette réclamation.

### **Point no 17 Brique au-dessus du toit de l'avance du salon**

Le propriétaire mentionne qu'une brique est mal cimentée tout près du solin. Il explique que le joint entre les deux briques est mal posé : il creuse. Cette situation m'apparaît acceptable. C'est presque pas visible. Il faut faire bien attention pour le voir. Je rejette cette réclamation.

### **Point no 19 Revêtement d'aluminium au-dessus de la porte**

Le requérant mentionne que le revêtement a reçu un coup de couteau et qu'un joint est mal posé.

Ce n'est presque pas visible. Je considère la situation acceptable. A mon avis, ce n'est pas une malfaçon. Je rejette donc ce point.

### **Point no 21 Grilles de ventilation**

Les grilles de ventilation en avant et en arrière. Le propriétaire affirme que les espaces d'air ne sont pas égales. Le représentant de l'intimée répond que les grilles sont acceptables car elles correspondent à l'usage courant de la construction.

A mon avis, la situation est acceptable et il n'y a pas de malfaçon. C'est pourquoi, je rejette cette réclamation.

### **Point no 21a Petite grille de ventilation**

La petite grille de ventilation en arrière de la maison est croche et n'a pas été vissée. Le représentant de l'intimée déclare qu'il n'est pas possible de poser des vis sur un mur de maçonnerie et que le joint pose autour de la grille est suffisant pour tenir la grille.

Je comprends que la pose de vis n'est peut-être pas nécessaire ; mais je considère que le fait que la grille soit posée croche n'est pas une situation acceptable. J'accepte donc ce point.

#### **Point no 54 Structure d'acier**

Le requérant déclare que le contrefort intérieur de la poutre d'acier en façade au-dessus de la poutre du salon ne s'appuie pas sur la première poutrelle.

Lors de la visite des lieux le plafond était fermé et je n'ai pas pu constater ce que le requérant conteste.

Le représentant de l'intimée affirme avoir étudié le problème, avoir consulté son gérant de projet et il peut affirmer que tout a été fait selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

Le requérant n'a pas démontré l'existence d'une malfaçon. Je rejette donc ce point.

#### **Point no 83 Ouverture du haut de l'escalier**

Le requérant déplore le fait qu'un lit *queen size* ne passe pas par l'ouverture du haut de l'escalier.

Le représentant de l'intimée déclare avoir essayé de régler le problème, sans succès.

A son avis, il faudrait refaire le plan.

Il garantit l'application de toutes les normes de construction.

A mon avis, il ne s'agit pas d'une malfaçon, c'est pourquoi je rejette ce point.

### CONCLUSION

Considérant la preuve,

Considérant les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

#### L'ARBITRE

**Accepte** les points suivants qui sont à la charge de l'entrepreneur, lequel devra compléter les travaux selon les règles de l'art et selon l'usage courant du marché. Les points no : 4, 7, 10, 12, 16, 50. Et ce, dans les quinze (15) jours suivant la réception, par poste recommandée, de la présente sentence arbitrale.

**Refuse** les points suivants parce que non déposés dans les délais :

Les points no 3, 76 et 83.

**Refuse** le point 7a parce qu'il n'est pas recevable, n'ayant pas été présenté par la bonne partie.

**Refuse** les points suivants parce qu'ils ne représentent pas des malfaçons ou des défauts au sens du Règlement concerné :

Les points no : 2, 2a, 3a, 5, 8, 11, 11a, 13, 14, 17, 19, 76, 83, et 98.

**Ordonne** à l'organisme Qualité-Habitation de rembourser les frais encourus par le requérant pour le travail de l'expert et son témoignage. Le tout se montant à 569.37\$ selon la facture produite à l'arbitre le 7 Mai 2002. Et ce, dans les quinze (15) jours suivant la date de réception, par poste recommandée de la présente sentence arbitrale.

Réal Bibeault, arbitre