

Le 1 août 2003

ARBITRAGE  
EN VERTU DU RÈGLEMENT  
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

JACQUES E. OUELLET  
ARBITRE

---

Organisme d'arbitrage autorisé par  
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI  
(Société pour la résolution des conflits inc.)  
Dossier numéro PG 021203002

---

Mme Katty Sernaque et M. Marco Castura

**Bénéficiaires - demandeurs**

---

Construction Fernand Perrault inc.

**Entrepreneur - intimé**  
Représenté par M. Pierre Perrault

ET

LA Nouvelle Garantie des maisons neuves de l'APCHQ  
**Administrateur du Plan de garantie**  
Représenté par Me Martine Brodeur

**Mis en cause**

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

## **DÉCISION DE L'ARBITRE**

### **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 8 janvier 2003.

### **HISTORIQUE DU DOSSIER**

Demande d'arbitrage	3 décembre 2002
Réception du dossier	20 décembre 2002
Nomination de l'arbitre	8 janvier 2003
Envoi par télécopie d'un avis d'audition pour le 17 février 2003	20 janvier 2003
Suspension de la demande d'arbitrage	6 février 2003
Constat d'échec de la négociation entre les parties	24 avril 2003
Procédure d'arbitrage réactivée	10 juin 2003
Envoi par télécopie d'un avis d'audition pour le 3 juillet 2003	13 juin 2003
Arbitrage	3 juillet 2003
Décision	1 août 2003

### **CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES**

- 1- Les parties ne soulèvent aucune objection préliminaire quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage ainsi qu'à la nomination de l'arbitre.
- 2- Les demandeurs ont indiqué dans leur demande d'arbitrage qu'ils portaient en appel les décisions 21, 22, 23, 24, 25 et 26 de l'Inspecteur conciliateur telles qu'énoncées dans le rapport d'inspection de ce dernier en date du 31 octobre 2002.
- 3- La limite du mandat de l'arbitre consiste donc à statuer sur les points 21 à 26, inclusivement, indiqués au paragraphe précédent.

- 4- Les demandeurs présenteront eux-mêmes leur cause; ils n'auront aucun témoin.
- 5- Me Martine Brodeur agira pour le mis en cause. Elle appellera M. Pierre Bonneville, T. P., Inspecteur – conciliateur, comme témoin. M. Ronald Ouimet, Directeur du service d'inspection du mis en cause, assiste à l'audience.
- 6- M. Pierre Perrault représentera l'intimé et il n'appellera aucun témoin.

## **PREUVE, ARGUMENTATION ET DECISION**

[1] Afin de garder le texte clair et concis, l'arbitre se propose de traiter chaque point faisant objet de l'arbitrage séparément, dans le même ordre suivi par l'inspecteur dans sa décision, et d'énoncer ses décisions et les motifs de chacune, point par point.

[2] POINT 21 – Fermeur brisé à une fenêtre coulissante en sous sol.

[3] L'inspecteur refusa ce point sur la base qu'il s'agit d'une situation apparente n'ayant pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment, contrairement à ce qui est stipulé à l'article 10, 2<sup>o</sup> alinéa.

[4] Les appelants reconnaissent que, le 28 juin 2001, ils rencontrèrent le représentant de l'intimé, M. Pierre Perreault, afin de procéder à une inspection de la maison située au 17 Ozias-Leduc. Ils indiquaient verbalement les « choses pas finis »; l'intimé disait « oui, on va le faire », mais ils ne s'entendaient pas sur la description des travaux à mettre dans la déclaration. Ils disent n'avoir pas fait le tour complet de la maison, l'intimé ayant décidé de quitter la maison et il n'est pas revenu. Ils n'ont pas signé le document et prétendent qu'ils n'ont pu tout dénoncer à l'intimé; entre autres, ce qui fait l'objet du point 21. Enfin, l'écriture apparaissant sur la déclaration est celle de l'intimé.

[5] Le mis en cause soutient que ce qui fait l'objet du point 21, n'a été dénoncé que le 1 septembre 2002, soit quatorze (14) mois après la réception. Il n'apparaît pas au document « étape 5 ». Les appelants ont aménagé le 1 juillet 2001; ils ont eu alors trois (3) jours pour effectuer une dénonciation, en vertu de l'article 10, 2<sup>o</sup> aliéna, et ils ne l'ont pas fait. Ils prétendent que le document « étape 5 » n'est pas valide, car ils ne l'ont pas signé. Ceci est inexact, affirme le mis en cause, car la réception d'un bâtiment est un acte et un document n'a pas à être signé. Pour que la réclamation des appelants puisse être honorée, il y avait obligation pour eux de dénoncer le problème, par écrit, « à l'entrepreneur et à l'administrateur du plan dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons », ( article 10, 3<sup>o</sup> alinéa ).

[6] L'intimé affirme endosser ce qu'il a écrit au document « étape 5 »; il l'a écrit et c'est sa position. Il dit que les appelants ne l'ont pas signé, car monsieur voulait attendre que madame revienne. L'intimé ne pouvait attendre plus longtemps et il quitta les lieux. De toute évidence, l'inspection de réception du bâtiment n'a jamais été complétée. Quelque soient ses motifs, l'intimé a privé les appelants de l'opportunité d'ajouter d'autres éléments à la liste des éléments à parachever déjà dénoncés au formulaire utilisé pour l'étape 5. Qui plus est, ils ont ainsi été privé de l'opportunité habituelle dans

le contexte de l'administration du plan de garantie, de procéder à leur déclaration de réception du bâtiment à la suite de l'inspection. Il n'y a, par ailleurs, aucune évidence qu'une telle déclaration fut faite ultérieurement.

[7] En toute équité, l'arbitre ne peut léser davantage les appelants sur ce point et stipule que le fermoir brisé dont il est question, soit remplacé.

[8] POINTS 22,23,24 – Ces points sont traités ensemble dans le rapport de l'inspecteur et il n'y eut aucune objection à procéder de même en arbitrage.

[9] POINT 22 – Minimales écorchures à la porte d'entrée et du hall  
 POINT 23 – Astragale égratigné à la porte française de la salle à dîner  
 POINT 24 – Très légères imperfections au plancher de bois franc

[10] Les appelants déclarent n'avoir aucune évidence à présenter sur ces points. Ils se disent tout simplement pas d'accord avec ces décisions. Ils reconnaissent avoir fait eux-mêmes la peinture dans le cas des points 22 et 23. Quant au point 24, ils argumenteront que, s'ils pèsent du doigt sur le plancher, « ça rentre »; que, si les enfants marchent dessus sans souliers, « ça pique »; qu'au cours de sa visite, l'inspecteur a mis son doigt sur le plancher et « ça s'est enfoncé ». Notons dès maintenant que, lors de son témoignage, l'inspecteur affirma ne pas se souvenir de cela.

[11] Le mis en cause invite l'inspecteur à témoigner. Il rappelle que sa décision est fondée sur l'opinion qu'il a que ces situations ne peuvent être considérées comme des malfaçons pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. Concernant les points 22 et 23, il est d'avis qu'en effectuant la peinture, les appelants auraient dû « soit poncer ou corriger les légères imperfections avant toute application de peinture ». Au point 24, il dit que ces imperfections sont très minimales. Enfin, le mis en cause réitère qu'en décidant de faire eux-mêmes la peinture, ils se devaient d'assumer toutes les responsabilités s'y rattachant, soit la préparation des items à peindre, l'exécution du travail et la correction des défauts d'exécution.

[12] L'arbitre accepte l'opinion du mis en cause en ce qui a trait aux travaux de peinture. En décidant de peindre eux-mêmes certaines parties de la maison, ils doivent en assumer la responsabilité et les conséquences. Ils n'ont soulevé aucun problème préexistant relié à la construction des éléments à peindre. En ce qui a trait au point 24, les appelants n'ont apporté aucun élément de preuve pouvant permettre à l'arbitre de justifier une prépondérance d'évidence et d'argumentation en leur faveur. Rien ne peut permettre à l'arbitre, par ailleurs, de douter de la crédibilité du témoin présenté par le mis en cause. Par conséquent, le soussigné maintient les décisions du mis en cause aux points 22,23 et 24.

[13] POINT 25 – Remettre la maison conforme aux plans de la maison.

[14] Les appelants énoncent d'abord que leur maison est un cottage de deux (2) étages, d'où la nécessité qu'il y soit un escalier menant à l'étage supérieur. Il

reconnaissent aussi que le problème relié au point 25 est conséquent à leur demande d'agrandissement de la cuisine. Toutefois, il ne croit pas que cette modification ait justifié des changements à l'escalier par l'ajout d'une marche additionnelle. Leur demande est à l'effet que l'escalier soit modifiée pour être conforme aux plans originaux de la maison, lesquels prévoyait trois (3) marches à la volée entre le palier intermédiaire et le plancher de l'étage, et non quatre (4). Le mis en cause fait état d'une lettre de M. Pierre DesRoches, Représentant technique de la firme TrusJoist, lettre apparaissant à l'onglet 9 du Cahier des pièces, et expliquant la différence entre la situation existante à la maison des appelants située au 17 Ozias Leduc et une maison de même modèle située au projet de St-Félix de Valois. Les modifications apportées à la cuisine ont rendu l'utilisation d'une poutrelle plus longue nécessaire, entraînant la nécessité d'une marche additionnelle afin de se conformer aux normes du Code de la construction, lequel stipule que les marches d'un même escalier doivent être toutes de la même hauteur. Acquiescer à la demande des appelants supposerait revenir aux dimensions originales de la cuisine, alternative que les appelants n'ont nullement suggérée. Par ailleurs, ils se plaignent, et avec raison, à l'effet que l'entrepreneur ne les a jamais prévenus des conséquences possibles de leur demande de modification de la cuisine. Malgré tout, l'entrepreneur devait se conformer au Code. Le résultat est décevant pour les appelants mais il n'est pas catastrophique. Encore ici, ceux-ci doivent accepter les conséquences de leur décision.

[15] POINT 26 – Compensation monétaire pour pierre concassée au stationnement

[16] Les appelants disent qu'ils demandent +/- 800,00\$ en guise de compensation à ce chapitre. Au même titre que le mis en cause, l'arbitre n'a pas juridiction vis à vis ce point, ce qui est relié aux espaces de stationnement constituant une exclusion de la garantie, en accord avec l'article 12, 9<sup>o</sup> aliéna du Plan.

[17] Enfin, le mis en cause fait état que les appelants n'ont pas encore respecté les dispositions de l'article 11 du Règlement, n'ayant pas déposé en fidéicommiss auprès de l'administrateur du plan de garantie les sommes dues en vue du paiement final des travaux à être complétés. L'arbitre ordonne donc que les dispositions de l'article 11 soit honorées par les appelants immédiatement, à défaut de quoi les travaux en faveur des appelants, stipulés dans la présente décision arbitrale, n'auront pas à être exécutés.

## **CONCLUSION**

[18] Les bénéficiaires appelants ayant eu gain de cause sur au moins un aspect de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage seront à la charge du mis en cause. Cependant, si les appelants n'honorent pas les dispositions de l'alinéa [17] ci-haut, ils devront payer 20% des coûts de l'arbitrage et le mis en cause 80% de ces mêmes coûts.

Jacques E. Ouellet, arbitre