

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro 004034

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro 030513001

**Bénéficiaire
demanderesse**
Madame Ginette Laurin
accompagnée de M Yann Boissonneault, avocat
et de M. Réal Galarneau, inspecteur agréé et estimateur en bâtiment

Habitation Grand Confort
**Entrepreneur
intimé**
représenté par M. Bernard Héroux

La Garantie Qualité-Habitation
**Administrateur du plan de garantie
mis en cause**
représentée par M. Sylvain Beausoleil, administrateur
et Mme Ève-Marie Jodoin, avocate

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

Arbitre

NIL MORRISSEAU
277 Roy-Audy
Boucherville (Qué.)
J4B 1 C9

Téléphone: (450) 655-3619

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 26 mai 2003.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Demande d'arbitrage	03-05-13
Nomination de l'arbitre	03-05-23
Réception du dossier (par l'arbitre)	03-05-26
Convocation des parties	03-06-10
Visite des lieux et audition	03-06-30
Réception par l'arbitre de la décision de Qualité	
Habitation quant au seuil de la porte	03-08-11

Note: Le mot "Règlement" désigne ci-après le "Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs"

Remarques préliminaires

1. La visite des lieux et l'audition se sont faites en même temps et au même endroit, soit le 30 juin 2003 au 3030 Pierre-Thomas-Hurteau, app.4 à Saint-Hubert, domicile de la bénéficiaire. Il s'agit d'une copropriété divise (condominiurn).
2. Les parties et la mise en cause étaient représentées ou accompagnées par les personnes dont les noms apparaissent à la page 1. Mme Ève-Marie Jodoin a précisé qu'elle était là à titre d'observatrice.
3. L'audition et la visite des lieux ont été précédées d'une conférence préparatoire. À l'occasion de cette conférence, l'arbitre a informé les parties, entre autres, que sa décision serait conforme aux règles de droit et, le cas échéant, à l'équité.
4. Les parties et la mise en cause ont présenté les principaux documents qu'ils déposaient, outre le dossier de Qualité Habitation qui avait déjà été soumis. Nous y référerons quand la chose sera pertinente.
5. Nous nous sommes enquis de la valeur pécuniaire des réclamations de la bénéficiaire. Celle-ci n'avance pas de montant pour les miroirs de la salle de bain ni pour la porte arrière. En revanche, elle dépose une évaluation d'un entrepreneur pour corriger les vallonements du plancher de parqueterie de l'appartement. Cette évaluation est de 12 500.\$ plus les taxes. Voici un extrait mot à mot de la lettre de cet entrepreneur, M. Pierre Lombardi, datée du 4 février 2003: *"Afin de niveler la dalle de béton existante, il est nécessaire de retirer tout le recouvrement de bois et de céramique, foutes les boiseries du plancher et de portes, les armoires de la cuisine. Il suffit d'appliquer par la suite un béton niveleur ou requis et de refaire les installations tels que précédentes, incluant la peinture ou requis et le nettoyage"*.
6. L'entrepreneur intimé évalue la réparation du seuil de la porte arrière à 50,\$, la correction du problème des miroirs de la salle de bain à 110,\$ et la correction des vallonements de la parqueterie à 1 350,\$. Nous présumons *que les taxes* doivent s'ajouter à ces montants.
7. Nous retenons les montants de 110,\$ pour les miroirs de la salle de bain et de 50,\$ pour le seuil de la porte arrière puisque la bénéficiaire n'a avancé aucun montant à leur sujet. Quant aux évaluations pour corriger les vallonements, la différence entre 12 500,\$ et 1 350,\$ est énorme.
8. Il faut dire que ces dernières évaluations ont été faites lors de la conférence

préparatoire ou au tout début de l'audition. Elles ne pouvaient anticiper sur la décision de l'arbitre quant à l'ampleur des corrections à apporter, le cas échéant.

9. Ainsi, l'évaluation de M.Lombardi suppose qu' *"il est nécessaire de retirer tout le recouvrement de bois et de céramique..."* et qu' *"il suffit d'appliquer par la suite un béton niveleur ou requis..."*
10. L'entrepreneur intimé estime quant à lui les réparations aux vallonements à 1 350\$ (plus taxes). Encore là il n'y avait aucune décision de rendue sur la portée acceptable de la réclamation. Il nous semble que l'entrepreneur s'est plutôt fié au coût de la correction de vallonements déjà effectuée dans la salle à manger et le salon, soit 1 350,\$ (total de 1 552,84\$ incluant les taxes), selon la facture du 1er décembre 2002 du sous-traitant Coup *de pouce*.
11. Compte tenu des montants avancés pour le remplacement des miroirs de la salle de bain, pour les corrections au seuil de la porte arrière et pour celles devant être effectuées aux vallonements de la parqueterie suivant notre décision du paragraphe 20, nous croyons qu'un montant total de 3 000,\$ plus taxes serait plus réaliste. Il s'agit, bien entendu d'une estimation faite pour fins administratives seulement.

Objection préliminaire

12. Qualité Habitation retire son objection préliminaire à l'effet que la demande d'arbitrage sur les points en litige ont été soumis *"hors du délai de rigueur de quinze (15 jours) prévu par le Règlement"* (lettre de Me Ève-Marie Jodoin. du 20 mai 2003).

Condition à la décision de l'administrateur

13. L'administrateur du plan de garantie, dans son rapport du 10 avril 2003, décide que l'entrepreneur *"devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés... suivant une entente signée par les deux parties relativement aux sommes dues..."*. Dans sa décision révisée sur le seuil de la porte (datée du 29 juillet 2003), il reproduit la même condition quant à une entente signée par les deux parties relativement aux sommes dues. Selon le témoignage de la bénéficiaire, elle a fait retenir quelque 14 800.\$ par l'institution prêteuse.
14. La bénéficiaire, par la voix de Me Boissonneault, s'objecte à la condition de l'administrateur, savoir qu'il doit préalablement y avoir une *"entente signée*

entre les deux parties relativement aux sommes dues". Il prétend que l'administrateur, en vertu du Règlement, ne peut exiger une telle condition.

15. Nous donnons raison à la bénéficiaire sur ce point. En effet, comme le prétend Me Boissonneault, rien dans le Règlement ne permet à l'administrateur de rendre une décision à une pareille condition. Notre décision s'applique également à la révision de sa décision concernant la section intérieure du seuil de la porte arrière (datée du 29 juillet 2003) où il répète la même condition.

Les planchers

16. Il s'agit des vallonements ou ondulations des planchers de parqueterie. L'entrepreneur intimé avait déjà fait faire certaines corrections à ces planchers par un sous-traitant (voir par. 10).
17. La démonstration de cette malfaçon alléguée a été **faite dans la** chambre principale. La bénéficiaire, en exerçant une certaine pression sur un coin d'une table de chevet a démontré qu'elle n'était pas de niveau. Elle a aussi allégué avoir inséré des morceaux de carton à la base de certains meubles pour qu'ils soient de niveau.
18. Cette démonstration et cette allégation ne sont pas probantes. Un meuble peut être bancal parce que sa base n'est pas de niveau. Il ne peut servir d'étalon pour déterminer le niveau du plancher.
19. Toutefois, dans cette même pièce, on a fait une démonstration plus sûre au pied du lit en se servant d'un long niveau d'environ quatre pieds dont la fiabilité n'a pas été contestée. Si l'on appuyait au centre du niveau, aucun vallonement n'apparaissait. Mais, si l'on appuyait sur l'une ou l'autre de ses extrémités, à des endroits où il y a des creux, les vallonements étaient apparents et excessifs. Ils l'étaient d'ailleurs à l'oeil nu.
20. Nous concluons que ces vallonements doivent être corrigés, là où la preuve a été faite, soit dans la chambre principale, et que le résultat doit être conforme aux règles de l'art .

Miroirs de la salle de bain

21. Il s'agit d'une égratignure et d'une écorchure, l'une dans un coin, l'autre dans un autre coin. Les imperfections sont admises par l'administrateur. (voir sa décision du 10 avril 2003 art.11).

22. Il affirme, dans sa décision qu'elles n'ont pas été dénoncées dans les délais prévus au Règlement, c'est-à-dire dans les trois jours qui suivent la réception puisqu'il s'agit de vices ou malfaçons apparents (art.10_2° du Règlement).
23. La livraison et l'installation de ces miroirs ont été faites par un tiers avec qui la bénéficiaire a eu des échanges sur quelques points, dont l'inspection. Les versions sont contradictoires quant aux engagements et ce tiers n'était pas présent à l'audition. Cette histoire est confuse et il nous est difficile de démêler ce qui est exact de ce qui ne l'est pas, bien que la version de la bénéficiaire nous semble crédible. Nous avons pu constater aussi que les imperfections de ces miroirs ne sautaient pas aux yeux et nous sommes sceptique lorsqu'on les qualifie de "décelables" lors de la prise possession.
24. Pour ces motifs, nous acceptons la réclamation de la bénéficiaire en nous fondant sur l'article 116 du Règlement qui permet à l'arbitre de faire *"appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient"*. Les imperfections aux miroirs de la salle bain devront être corrigées.

Porte et seuil de la porte arrière.

25. L'administrateur, dans sa décision, affirme que cette porte est étanche, ce que n'a pas contredit l'expert, M. Galarneau. Dans son témoignage, il prétend que la porte arrière tombe dans la catégorie des parties communes dans un condominium et que seul un syndicat de copropriétaires est habilité à faire une réclamation à ce sujet.
26. Mais dans sa réclamation, la bénéficiaire inclut dans la notion de porte l'ensemble de celle-ci, plus précisément le seuil intérieur L'intimé et la mise en cause ne se sont pas opposés à cette notion élargie.
27. À la demande de l'administrateur, l'entrepreneur est allé vérifier l'ensemble et en a conclu que le seuil intérieur était une partie privative, ce qui permettait à la bénéficiaire de faire une réclamation à ce sujet.
28. L'administrateur a alors proposé de réviser sa décision sur ce point, c'est-à-dire, au sujet de la partie privative. Les parties ont accepté cette proposition. Sa décision, datée du 29 juillet 2003 (et que nous avons reçue le 11 août) reconnaît *"l'instabilité de la section intérieure de la porte arrière"* et décrète *"que l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché"*. Cette décision nous semble tout à fait acceptable

Départage des frais d'expertise.

29. La bénéficiaire, par la voix de Me Boissonneault, a demandé que l'administrateur assume une partie des frais d'expertises. Il s'agit des honoraires de M.Galarneau pour sa présence et ses interventions lors de l'audition. Cette demande s'appuie sur l'article 22 du Règlement: "*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*".
30. La facture envoyée à la bénéficiaire par le Groupe Équipro, représenté par M.Galarneau, datée du 30 juin 2003, totalise 465,85\$, taxes comprises, soit 4 heures et 30 minutes à raison de 90,\$ l'heure. Cette facture nous semble raisonnable en soi.
31. L'administrateur nous a fait remarquer que M.Galarneau n'était pas un professionnel du bâtiment au sens de l'article 1 du Règlement, en ce sens qu'il n'était pas "*un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel...*" Cependant il n'a pas mis en doute sa compétence ou son expérience.
32. M.Galarneau se présente comme *un inspecteur agréé et estimateur en bâtiment*. Il a fait état de ses nombreuses années d'expérience dans ce domaine. Le Petit Robert définit ainsi un expert : "*Personne choisie pour ses connaissances techniques et chargée de faire, en vue de la solution d'un procès, des examens, constatations ou appréciations de fait.*" L'article 22 du Règlement n'est pas limitatif sur la qualité d'expert. Les connaissances et les interventions de M. Galarneau, lors de l'audition, ont contribué à l'intelligence des problèmes en litige. Il ne fait aucun doute selon nous qu'il a qualité d'expert dans les domaines où il a témoigné à l'audition.
33. La bénéficiaire a eu gain de cause au moins partiel sur les points soumis à l'arbitrage. Il nous semble donc équitable que l'administrateur assume une partie des frais d'expertises. La facture du Groupe Équipro ayant été envoyée à la bénéficiaire, il devra donc lui rembourser la moitié du montant total qu'elle devra ou a dû payer.

Coûts de l'arbitrage

34. Conformément à l'article 21 du Règlement, la bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un aspect de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Nil Morriseau

Arbitre

Boucherville, le 2 septembre 2003