

Le 18 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 030612001

Mme Myriam Lebeau et M. René Arsenault

Bénéficiaires - demandeurs

Goyette, Duchesne & Lemieux inc.

Entrepreneur - intimé
Aucun représentant à l'audition

ET

LA Nouvelle Garantie des maisons neuves de l'APCHQ
Administrateur du Plan de garantie
Représenté par Me Sonia Beauchamp

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 26 juin 2003.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Demande d'arbitrage	12 juin 2003
Réception du dossier	20 juin 2003
Nomination de l'arbitre	26 juin 2003
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux et d'audition pour le 6 août 2003	2 juillet 2003
Arbitrage	6 août 2003
Décision	18 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 13 et 15 de l'Inspecteur conciliateur telles qu'énoncées dans le rapport d'inspection de ce dernier en date du 2 juin 2003.
- 3- Le mandat de l'arbitre consiste donc à statuer sur les points 13 et 15, indiqués au paragraphe précédent.
- 4- Les demandeurs présenteront eux-mêmes leur cause; ils n'auront aucun témoin.
- 5- Me Sonia Beauchamp agira pour le mis en cause. Elle appellera M. Pierre Bonneville, T.P., Inspecteur-conciliateur, comme témoin.
- 6- Tel que déjà mentionné, l'entrepreneur intimé n'était pas présent à l'audition.

PREUVE, ARGUMENTATION ET DECISION

[1] POINT 13 – Positionnement du bain sur le podium.

[2] L'inspecteur - conciliateur refusa ce point sur la base qu'il s'agissait, à son point de vue, 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° alinéa.

[3] Les appelants reconnaissent que, le 27 août 2002, ils rencontrèrent le représentant de l'intimé afin de procéder à une inspection de la maison située au 2927 Rostand. Ils reconnaissent aussi n'avoir point dénoncé alors la situation faisant l'objet du point 13, tout en affirmant que l'installation du bain n'était pas encore terminée à ce moment-là. En fait, disent-ils, la maison n'était pas finie au moment de l'inspection; il restait beaucoup de choses à faire.

[4] Ils constatèrent le problème plus tard et en firent état dans une lettre qu'ils adressèrent à l'intimé le 17 décembre 2002. À l'alinéa 2, ils écrivaient : « Je me suis aperçu que le bain était mal positionné, le coin arrive tellement près du mur qu'il a fallu faire un trou dans la tuile pour la poser. Je ne m'en suis pas aperçu avant car le tout a été camouflé dans un gros paquet de silicone. »

[5] Ils expriment enfin qu'ils « se sont fait jouer un tour », que le « caulking cachait un défaut »; que l'eau pouvait pénétrer dans le mur et faire pourrir le bois environnant.

[6] Le mis en cause maintient qu'en conformité avec l'article 10, 2° alinéa, une malfaçon apparente devait être dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment. Il insiste pour rappeler qu'il est uniquement question ici du positionnement du bain et que c'est de cette situation seulement dont il est question dans son rapport.

[7] Le mis en cause dépose en liasse quatre (4) décisions arbitrales rendues dans le contexte du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et reliées à l'application de l'article 10, alinéa 2° du dit règlement, constituant des précédents et formant jurisprudence vis à vis la cause qui nous occupe.

[8] POINT 15 – Taches blanchâtres sous l'allège de la fenêtre du salon.

[9] L'inspecteur conciliateur, en énonçant sa décision, conclut que lors de l'inspection, « les bénéficiaires n'ont pas été en mesure de nous démontrer de malfaçon quant.....à l'efflorescence au revêtement de briques sous la fenêtre du salon ».

[10] Les appelants indiquent que graduellement, avec le temps, la brique continue de changer de couleur; quand il fait très chaud, c'est pire. Ils affirment que depuis l'inspection de l'inspecteur conciliateur çà s'est empiré; le problème a commencé sous la fenêtre du salon; çà s'étend partout maintenant. Les bénéficiaires s'inquiètent à l'effet que, si çà continue, la brique deviendra toute blanche. En outre, la brique semble avoir une facilité à briser.

[11] L'inspecteur conciliateur émet l'opinion que cette brique pourrait être faite de béton et non d'argile, cette dernière possédant une couleur plus uniforme et plus résistante, affirme-t-il. Il ajoute que les briques peuvent varier selon le fabricant.

[12] Les appelants reconnaissent qu'ils n'ont pas acheté de la brique de couleur uniforme; ils savaient que leur mur de brique prendrait à la longue un aspect vieillot. Ils ne s'attendaient pas qu'elles deviendraient bigarrées, recouvertes de multiples taches blanches. Ils disent avoir demandé à leur entrepreneur les services d'un spécialiste connaissant bien ce genre de brique; l'entrepreneur intimé a refusé. Ils auraient bien aimé qu'un spécialiste de la brique puisse étudier le problème et faire des recommandations. De plus, vu qu'il n'est pas présent à cette audition, nous ne pouvons savoir qui les a fabriquées.

[13] Le mis en cause, par l'entremise du témoin M. Bonneville, affirme que l'inspection a eu lieu le 9 mai dernier. Celui-ci dit avoir constaté la situation comme elle lui est apparue ce jour-là. Il l'a fait à l'extérieur sous la fenêtre du salon uniquement. Il croit que ce mur avait été nettoyé quelques jours auparavant. Il ne vit pas la situation comme étant sérieuse. La brique inspectée ne lui sembla pas être une brique qui se détériorait; peut-être contenait-elle plus de silice qu'une autre. Elle fut installée en septembre 2002 et, « à la longue, ça devient normal ». Il insiste à nouveau sur le fait que son inspection n'eût porté uniquement sur la partie de mur sous la fenêtre du salon. Enfin, le problème n'étant pas probant au moment de l'inspection, s'il s'est aggravé au dire des appelants, alors ceux-ci doivent soumettre une autre réclamation à l'administrateur du plan de garantie.

[14] Les appelants sont étonnés. Ils comprennent mal qu'ils doivent repasser par la même procédure d'appel, pour les mêmes problèmes, alors que la visite et l'audition de ce matin ont bien permis d'établir la gravité des deux (2) situations qui en font l'objet.

[15] L'arbitre clôt la séance, en affirmant qu'il tiendra compte des représentations des parties et rendra sa décision en conséquence.

[16] Le soussigné reconnaît d'emblée que les problèmes considérés par l'inspecteur conciliateur lors de son inspection du 9 mai 2003 et qui ont fait l'objet de son rapport du 2 juin suivant, revêtent des caractères ayant fort évolué. D'ailleurs, le mis en cause le reconnaît sans doute aussi, vu son insistance à vouloir toujours ramener la discussion sur ce qu'il dit faire l'objet de l'arbitrage, soit l'inspection et les conclusions du rapport précité.

[17] En vertu de l'article 116 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'arbitre statue conformément aux règles de droit et il fait appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[18] Le soussigné est d'avis que les circonstances liées au cas qui nous occupe justifient pleinement de faire appel à l'équité et ceci pour les deux (2) problèmes faisant objets de l'appel des bénéficiaires. Sans s'étendre inutilement sur la durée du

processus, il faut par ailleurs reconnaître le préjudice subi par les appelants; ils doivent vivre d'une part avec un problème pouvant s'aggraver et, d'autre part, avec un autre problème qui s'aggraverait fort probablement. A ne pas négliger aussi, la tension et l'angoisse que vivent les bénéficiaires appelants tout au long du processus d'appel et d'arbitrage. Dans le cas actuel, ils devraient le vivre une autre fois, si l'opinion du mis en cause était acceptée, alors que le présent appel peut très bien disposer du contentieux équitablement.

[19] POINT 13 – Le témoignage des appelants nous a permis de douter un tant soit peu de la conclusion du mis en cause, à l'effet qu'il s'agissait d'une malfaçon apparente au sens de l'article 10, alinéa 2° du Règlement sur le plan de garantie. Il est plausible que, si l'installation du bain avait été terminée au moment de l'inspection de réception, ils auraient inévitablement – comme ce fut le cas plus tard – été intrigués par le « gros paquet de silicone » et ils auraient découvert le vrai problème « non apparent », soit le coin droit arrière du bain qui entre dans la tuile et, peut-être, dans le mur. Le soussigné est donc d'avis que c'est plutôt l'article 10, alinéa 3° du dit règlement qui s'applique et il donne raison aux appelants sur ce point 13. En guise de réparation, l'entrepreneur intimé devra repositionner le bain tout comme le plan de construction montrer par l'inspecteur conciliateur le spécifiait. On y voyait que les deux (2) coins touchaient les tuiles du fond, mais ne les pénétraient pas. L'entrepreneur devra aussi remplacer la tuile dans laquelle le coin en question pénètre, après s'être assuré que le mur intérieur n'a pas été percé; le réparer si c'est le cas; enfin remettre l'ensemble de l'œuvre exactement comme prévu et spécifié aux plans de construction.

[20] POINT 15 – Dans son rapport du 2 juin 2003, l'inspecteur conciliateur allègue en refusant cette réclamation des bénéficiaires que ceux-ci n'avaient pas été en mesure de démontrer de malfaçon « quant à l'efflorescence au revêtement de briques sous la fenêtre du salon ». Il faut reconnaître en regardant la photographie couleur qu'il avait prise alors, que la situation semblait moins sérieuse qu'au moment de la visite du 6 août dernier. Toutefois, elle s'est nettement aggravée depuis ce temps et, au dire des appelants, elle continuera sans doute de se détériorer davantage. Le mis en cause ne conteste pas cette prétention. Il réitère que la décision rendue par l'inspecteur conciliateur portait sur ce qu'il a constaté le 9 mai 2003 et que, si la situation est maintenant différente, une nouvelle requête devait être faite à l'administrateur du plan. En toute équité, les appelants ne doivent pas subir une telle situation plus longtemps. Comme la situation continuera vraisemblablement de se détériorer, personne n'y sera gagnant. Par conséquent, l'arbitre agréé la demande des appelants. Ces derniers ont déjà affirmé qu'ils consentaient à ce qu'un spécialiste bien versé dans la résolution et la correction de tels problèmes vienne étudier la situation et fasse les recommandations qui s'imposeront. Ils se dirent aussi d'accord avec le nettoyage et le lavage des briques par un spécialiste, si cette solution était ainsi recommandée. L'arbitre souscrit à ceci, à la condition que les appelants acceptent les spécialistes qui seront recommandés ainsi que les résultats des travaux que ces derniers effectueront. Quant au problème de l'effritement des briques, il doit de même façon être étudié et résolu. Enfin, s'il advenait que ces interventions ne corrigent pas les problèmes visés par la présente décision arbitrale, l'arbitre ordonne alors qu'un nouveau mur de brique soit construit, en employant des briques choisies par les appelants, pour la couleur et la qualité.

CONCLUSION

[21] 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.

[22] L'arbitre doit enfin faire part que, le 14 août dernier, il recevait une communication du représentant de l'entrepreneur intimé, M. Michel Lussier. Celui-ci fit part que, bien qu'il ait reçu l'avis de convocation de l'arbitre pour la visite et l'audition, il a omis de le noter et a oublié la date. Il se dit confus. Il mentionna qu'il avait en main une lettre de M. Michel Gaudet, représentant de la firme Agrémat Inc., à qui il avait demandé d'aller chez les appelants pour vérifier la situation. M. Lussier demanda au soussigné s'il pouvait lui faire parvenir ce document. L'arbitre lui dit qu'il ne pourrait en tenir compte et qu'il en ferait parvenir copies aux parties. Veuillez trouver copie sous pli.

Jacques E. Ouellet, arbitre