

Le 24 mars 2004.

Arbitrage # dossier 031120001

En vertu du Règlement sur le Plan de
Garantie des bâtiments résidentiels neufs inc.

Monsieur Gilles LeBire
Arbitre.

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie
du Bâtiment du Québec
Soréconi
(Société pour la résolution des conflits inc.)

Monsieur Francisco Fernandes et
Madame Antoinette Manno
Bénéficiaires

Habitation Germa inc
Représentée par Monsieur Rosaire Mathon

Défenderesse
et

L'Association Provinciale des constructeurs du Québec
A.P.C.H.Q.

Représentée par Me Soma Beauchamp
Dossier # 033111 js.

Décision de l'arbitre.

Mandat L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi le 8 décembre 2003.

Historique du dossier.

Demande d'arbitrage	20 novembre 2003
Nomination	08 décembre 2003
Réception du dossier	20 janvier 2004
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux	02 février 2004
Envoi par télécopie d'un avis d' audition	11 février 2004

1-Étaient présents à la visite des lieux

Monsieur Francisco Fernandes	Bénéficiaire
Madame Lyne Laliberté et Madame Diane Ouimet	Représentantes de l'entrepreneur.
Monsieur Michel Hamel, conciliateur	Représentant le Plan de Garantie de APCHQ
Me Sonia Beauchamp	Représentant le Plan de Garantie de APCHQ
Monsieur Daniel Méryneau	Parquetier.

2- La visite nous permet d'examiner les points litigieux suivants selon le rapport d'inspection du 24 septembre de Monsieur Hamel.

- a) Filtre de la fournaise absent.
- b) Cadrage de la porte à la salle de bain à l'étage et le mur adjacent.
- c) La porte française du vestibule à l'entrée.
- d) Retouche de peinture intérieure.
- e) Taches de mortier sur le balcon arrière.
- f) Trois moustiquaires brisées aux fenêtres au sous-sol.

- g) Plâtrage rugueux dans la chambre de bain.
- h) Finition des boiseries à la jonction des murs et plafond à l'étage. O-gee.
- i) Taches de rouille au fond de l'évier de cuisine.
- j) Fer angle supportant la brique au-dessus des fenêtres du sous-sol non-peint et dépassant la fondation de 2 cm.

3- À souligner que cette visite a pour but de visualiser l'état des travaux exécutés s'il y a lieu, et faciliter la rédaction d'une décision plus éclairée et équitable. Considérant qu'il y a des travaux qui ont été exécutés, en voie d'exécution, et non exécutés, Me Sonia Beauchamp a été chargée de rédiger le résumé des travaux qui ont fait partie d'une entente entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et/ou considérés dans le rapport de conciliation de M. Michel Hamel.

4- Selon le résumé de Me Beauchamp, il n'y aurait pas lieu de faire porter l'arbitrage sur les décisions suivantes:

- Décision # 3 Filtres de la fournaise.
- Décision # 5 Cadrage de porte à la salle de bain de l'étage et mur adjacent.
- Décision # 17 Portes françaises du vestibule de l'entrée.
- Décision # 21 Retouche de peinture intérieure.
- Décision # 27 Taches de mortier sur le balcon arrière.
- Décision # 28 Trois moustiquaires brisées aux fenêtres du sous-sol.
- Décision # 29 Plâtrage rugueux dans la chambre de bain.

De plus, bien que l'administrateur n'a pas statué sur deux des demandes d'arbitrage ne portant pas de numéro dans le formulaire de demande d'arbitrage, à savoir l'absence de joint autour du bain de la salle de bain du deuxième étage, et l'absence de thermostat au foyer, le bénéficiaire a mentionné aux parties présentes que les travaux seraient effectués ou ont été effectués par l'entrepreneur dans le but de corriger ces situations. L'arbitrage de ces points n'est donc pas nécessaires.

- Décision # 24 Plancher de parqueterie à l'étage.
- Décision # 25 Escalier principale et main courante.
- Décision # 26 Finition des boiseries à la jonction des murs et des plafonds.
- Décision # 31 Taches de rouille au fond de l'évier de la cuisine.
- Décision # 33 Fer angle au-dessus des fenêtres du sous-sol non peint..

L'audition a donc lieu le 3 mars 2004.

Étaient présents à l'audition:

Monsieur Francisco Fernandes
 Monsieur Rosaire Mathon
 Me Sonia Beauchamp
 Monsieur Michel Hamel
 Monsieur Yvan Mireault

Bénéficiaire
 Rep. De Habitation Germat inc.
 Plan de Garantie APCHQ.
 Insp.-conciliateur APCHQ
 Architecte, expert-conseil.

Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties comment il entend procéder. Qu'il est le maître de la procédure. Qu'il tiendra compte des dispositions du Code des Procédures civil et du Code civil du Québec (128.5oc) et le cas échéant, il tiendra compte de l'équité (art 116) du règlement.

Preuve

L'appelant n'étant pas représenté par un avocat, il présente lui-même sa preuve.

1- Il affirme qu'il n'est pas satisfait de plusieurs travaux qui ont été repris ou complétés; tel que signifiés par les décisions de l'inspecteur-conciliateur du Plan de Garantie de Garantie de l'APCHQ datées du 24 septembre 2003 et signées par Monsieur Michel Hamel.

2- Les travaux non réparés correctement ou non complétés:

- a) Le cadrage de porte dans la salle de bain à l'étage et le mur adjacent.
- b) La porte française du vestibule de l'entrée.
- c) Retouche de peinture intérieure.
- d) Tache de mortier sur le balcon arrière.
- e) Finition des boiseries à la jonction des murs et plafonds à l'étage (O-gee)
- f) Taches de rouille au fond de l'évier de cuisine.
- g) Fer angle supportant la brique au-dessus des fenêtres du sous-sol et dépassant la fondation de 2 cm. Et non-peint.

3- Concernant l'exécution des travaux lors de la pose des portes françaises, on lui mentionne que l'on réparerait les entailles, qui ont été faites pour recevoir les pentures. Les entailles sont trop grandes pour les pentures.

4- Pour réparer le cadrage de la porte dans la salle de bain à l'étage, ils ont employé du plâtre pour cacher les défauts au lieu de changer le cadrage.

- 5- Les retouches de peinture sont mal faites, mais elles seront corrigées.
- 6- Les taches de mortier sur le balcon, l'entrepreneur lui a dit qu'il attendrait au printemps.
- 7- Les joints de boiserie (O-gee) à la jonction des murs et du plafond ont été mal faits.
- 8- Il n'accepte pas les taches de rouille au fond de l'évier de la cuisine.
- 9- Il n'accepte pas non plus les fers angles au-dessus des fenêtres du sous-sol.
- 10- Concernant les planchers de parqueterie à l'étage, le bénéficiaire déclare qu'il y a de petites tranches très minces qui se détachent horizontalement des lamelles. Qu'ils se sont trompés de teinture, c'est pourquoi la couleur laisse à désirer, le sablage également.
- 11- L'escalier principal et la main courante, ainsi que les barreaux sont rugueux. Les marches sont marquées par les sableuses rotatives. Les planchers et l'escalier ont été faits dans un temps très court soit 3 jours. Il dit que normalement, des contracteurs lui ont dit que c'est au moins 6 jours pour un contrat comme celui-là
- 12- Tant qu'aux taches de rouille au fond de l'évier et le fer angle non peint au-dessus des fenêtres du sous-sol dépassant de 2 cm. n'ont pas été retenus par Monsieur Hamel parce qu'ils n'ont pas été dénoncés à l'étape #5. Liste pré-établie que l'entrepreneur et le bénéficiaire doivent signer, lors de la réception du bâtiment.
- 13- À cet effet, le bénéficiaire déclare qu'il devait faire vite, selon la représentante de l'employeur, car un rendez-vous était convenu chez le notaire. Il mentionne qu'il voulait voir partout pour tout inscrire dans la liste pré-établie. La représentante, Madame Laliberté lui disait qu'il devait faire vite, car on va être en retard chez le notaire. Lui de répondre: Je veux tout vérifier, elle répond de ne pas s'en faire parce qu'il y a une deuxième étape # 5. Il a constaté plus tard que c'était faux.
- 14- Dans sa déposition, Monsieur Hamel déclare qu'il n'était pas certain, concernant les planchers à l'étage et les marches de l'escalier, c'est pourquoi il a fait appel à Monsieur Yvan Mireault pour lui demander une expertise. À la même visite, il remet aux parties concernées une convention de dépôt en fidéicommiss qu'ils devront signer avant que l'administrateur complète les travaux s'il y a lieu. L'entrepreneur a préféré compléter les travaux.

15- Monsieur Mireault ainsi que Monsieur Hamel visitent le bâtiment le 5 octobre 2003. Concernant les planchers Monsieur Mireault constate ce qui suit:

a) Qu'il y a quelques débordements de colle à certains endroits.

b) Que quelques lamelles contiennent des imperfections, d'autres des impuretés, certaines ont été remplies de bois et de vernis, mais que dans l'ensemble c'est un plancher acceptable.

16- Concernant l'escalier ou il a remarqué des marques circulaires de sableuses, mais que c'est normal, il mentionne que l'on n'emploie pas de sableuse à courroie. Il ne semble pas certain du nombre de sablages. Cependant il a remarqué que les barreaux étaient quelque peu rugueux et que quelques uns n'étaient pas assujettis à la rampe. Il mentionne également que normalement après un sablage, on applique un vernis, un autre sablage et un autre vernis

17- Monsieur Rosaire Mathon, directeur de production chez Habitation Germa inc. mentionne qu'il est allé visiter les lieux à 2 reprises mais non dernièrement. Il mentionne également que la maison a probablement souffert d'un taux d'humidité anormalement élevé puisqu'elle n'a pas été habitée. Le chauffage n'a possiblement pas été constant

Concernant la teinture des planchers, la rampe et l'escalier, il mentionne que la perfection dans ces cas est très difficile à atteindre. Il donne un exemple d'un travail du même genre en élaborant les difficultés rencontrées.

Concernant les taches de rouille au fond de l'évier de cuisine, Monsieur Mathon prétend, qu'il y a, sur le marché, des produits qui pourraient remédier au problème.

18- Le bénéficiaire prétend que si le chauffage n'était pas adéquat, c'est la faute de l'entrepreneur car il y a eu absence de thermostat du foyer, le fil était resté dans le mur. L'entrepreneur disait toujours les mêmes réponses: On va y aller, il ne venait pas, toujours plus tard . C'était toujours toutes sortes de raisons. Il faisait presque toujours des travaux incomplets. Il nous manque un morceau. Toujours la même affaire.

J'ai fait trop confiance, et l'ouvrage est souvent mal fait ou à moitié. Ça prend toujours du temps à faire ce qu'il dit.

19- Me Sonia Beauchamp évoque l'article 10

La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir

1° *Le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception.*

2° *La réparation des vices et mal façon s apparents visés à l'article 2111 du Code Civil et dénoncés par écrit, au moment de la réception ou tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé dans les trois jours qui suivent la réception*

20- Parce qu'il n'y a pas eu de malfaçon, et que les travaux exécutés répondent aux normes en vigueur applicables au bâtiments.

21- De plus il y a des travaux apparents qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment.

22- Compte tenu de ce qui précède, la procureure Me Sonia Beauchamp prétend que l'on doit considérer les dépositions de Monsieur Mireault, Hamel et même de Monsieur Fernandes, on doit maintenir la décision de la garantie.

DÉCISION

Selon les témoignages lors de l'audition, de l'étude des documents parvenus au soussigné, le rapport de l'expert-conseil, l'analyse du dossier, et surtout la visite des lieux, et à la lueur du droit.

Compte tenu de l'équité et du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient à la décision suivante:

Selon le témoignage du bénéficiaire, témoignage non contesté d'ailleurs, la représentante de l'entrepreneur a abusé de la naïveté et de la crédibilité de celui-ci au moment de la réception du bâtiment, en le pressant avec insistance.

Il fallait Faire vite lui disait-elle, nous avons un rendez-vous chez le notaire! Lui de répondre: je veux compléter l'étape # 5, elle de répondre; il y a une deuxième étape 5 Malheureusement c'était faux.

De plus les ouvriers n'étaient pas constants dans leurs travaux. Selon le bénéficiaire, on employait souvent les phrases suivantes. On reviendra demain pour finir, ou bien, dès qu'on aura le morceau, nous reviendrons le poser, ou encore on devrait revenir parce que l'ouvrage était mal exécuté.

Selon le "Petit Larousse" Équité: Justice naturelle ou morale, considérée indépendamment du droit en vigueur.

Selon le "Petit Robert" Équité: Conception d'une justice naturelle qui n'est pas inspirée par les règles du droit en vigueur.

En conséquence, le règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit « il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

Or dans le présent arbitrage, le soussigné est justifié d'agir avec équité car l'entrepreneur et/ou ses employés ont à plusieurs endroits oublié les règles de l'art et ont fait preuve d'un manque de professionnalisme en portant atteinte à la qualité et à la borne marche des travaux..

Conséquemment:

- 1- L'entrepreneur devra réparer les petites tranches minces qui se détachent des lamelles des parquets aux planchers de l'étage, les poncer et les vernir.
- 2- Assujettir correctement les barreaux qui sont lâches à la rampe les sabler et les vernir.
- 3- Changer le cadrage de la porte de la salle de bain à l'étage le sabler et le peindre.
- 4- Sabler à nouveau et correctement les joints des boiseries à la jonction des murs et plafonds à l'étage. (O-gee)
- 5- Passer la ponceuse sur les marches de l'escalier afin d'atténuer les marques trop prononcées laissées par les sableuses rotatives, et vernir si nécessaire.
- 6- Replacer les fers angles non peints au-dessus des fenêtres du sous-sol selon les règles de l'art, c'est-à-dire environ $\frac{3}{4}$ " intérieurement sous la brique, et les peindre.
- 7- Concernant les taches de rouille au fond de l'évier causées par deux rainures, l'entrepreneur, devra changer l'évier.
- 8- On devra fixer d'autres pentures aux portes-françaises car les encoches ont été taillées trop grandes. D'ailleurs ce travail a été grandement constaté lors de la visite des lieux.

Rédaction le 22 mars 2004.

Gilles LeBire, arbitre.