

Le 12 juillet 2004.

Arbitrage # 040324002

*En vertu* du Règlement de Garantie des  
Bâtiments résidentiels neufs.  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998 )

---

Monsieur Gilles LeBire  
Arbitre

---

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du  
Bâtiment du Québec.

SORÉCONI  
( Société pour la résolution des conflits inc.)

---

Monsieur Gérardo Arciero  
et Madame Linda Caty  
Bénéficiaires-appelants

---

Goyette, Duchesne et Lemieux inc.  
Entrepreneur-intimé.  
Représenté par Monsieur André Desjardins,  
et Monsieur Michel Lussier

---

et  
La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs  
de l'A.P.C.H.Q. inc.  
Administrateur du Plan de Garantie  
Représenté par Me Sonia Beauchamp

Mise en cause

Dossier # 04-090 sb.

Mandat: L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi le 15 avril 2004.

Historique du dossier:

Demande d'arbitrage:	2004 03 24.
Nomination:	2004 04 15
Réception du dossier:	2004 04 15.
Envoi par télécopie d'un de visite des lieux:	2004 04 26.
Envoi par télécopie d'un avis d'audition:	2004 05 19.

1- Étaient présents à la visite des lieux:

Monsieur Gérardo Arciero	Bénéficiaire
Monsieur André Desjardins	Goyette, Duchesne et Lemieux inc.
Monsieur Michel Hamel	Conciliateur APCHQ.
Me Sonia Beauchamp	Procureur du Plan de Garantie APCHQ

2- La visite des lieux permet de visualiser les problèmes et de faciliter la rédaction d'une décision plus éclairée et équitable.

3- L'audition a lieu le 21 janvier 2004 au Palais de justice de Laval salle 2.04.

Sont présents à l'audition:

Monsieur Gérardo Arciéro	Bénéficiaire.
Monsieur André Desjardins	de Goyette Duchesne et Lemieux inc. entrepreneur.
Monsieur Michel Lussier	Représentant de l'entrepreneur
Me Sonia Beauchamp	Procureur du Plan de Garantie de l'APCHQ
Monsieur Michel Hamel	Conciliateur de l'APCHQ.

Preuve.

Les points litigieux sont les suivants:

- 1- Le modèle du garage.
- 2- Le plancher de bois franc ---- Chambre des maîtres.
- 3- La porte-patio, non au niveau
- 4- Concernant le seuil de la porte de l'entrée principale, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et le bénéficiaire, L'arbitre n'a donc pas juridiction.

1.01 Modèle du garage:

Le bénéficiaire prétend que le toit n'a pas été construit selon le modèle que le vendeur lui avait montré à la maison modèle.

1.02 Le bénéficiaire mentionne qu'il s'est procuré une copie du plan, que le vendeur lui avait montré, au département des permis à la ville de Montréal. Conséquemment, ce ne serait pas avec ce plan que l'entrepreneur a construit la maison.

1.03 Le bénéficiaire a signé avec l'entrepreneur un modèle différent, cependant il n'a pas été en mesure de démontrer que les plans auraient été signés par les deux parties.

1.04 Le représentant de l'entrepreneur explique que les noues peuvent être plus courtes ou plus longues, dépendant de la mesure du bâtiment, le tout démontré au modèle portant le numéro 33006.

1.05 Également les fermes du toit peuvent varier selon la longueur ou la largeur de la maison, ainsi que le garage.

1.06 Selon les témoignages, le toit est étanche et bien isolé.

Le plancher de bois franc-chambre des maître.

2.01 Le bénéficiaire mentionne que le plancher n'est pas de niveau, il y a une dénivellation d'un gros ¼ de pouce sous un niveau de 2 pieds, le plancher penche beaucoup vers les murs extérieurs. Le niveau de 2 pieds a été prêté au conciliateur par le bénéficiaire.

2.02 Selon le conciliateur du Plan de garantie, la dénivellation n'est pas si prononcée que le bénéficiaire le mentionne, le soulèvement est d'environ 2mm sous un niveau de 4 pieds. Le soulèvement est à peine perceptible à l'oeil nu.

Porte-patio ---- non au niveau

Selon le bénéficiaire, la boîte de la porte-patio est bombée, l'entrepreneur est venu poser une vis environ au centre pour la relever.

3.01 Il a noté que l'écart qui existait entre la porte et la rainure s'agrandit même après la pose de la vis.

3.02 A l'extérieur même, le déclin est bombé, parce qu'il suit la courbe de la boîte de la porte.

3.03 Lors de l'inspection effectuée par l'inspecteur-conciliateur du Plan de garantie, ce dernier a été en mesure de constater un léger dénivèlement vers le centre de la boîte de la porte, mais le bon fonctionnement de la porte n'est pas affecté.

DÉCISION

Considérant la preuve, le soussigné doit tenir compte de l'article 10 du règlement et de la jurisprudence.

Article 10. *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur ca ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:*

*2- La réparations des vices et malfaçons 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 3 jours qui suivent la réception..*

3- *La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;*

*Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment:*

En conséquence la construction du garage ne peut être considéré comme une malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

Également, la jurisprudence relative à la responsabilité de l'entrepreneur distingue la malfaçon en rapport avec l'utilisation du bâtiment en terme de qualité et de sécurité.

Normalement, le fait que l'entrepreneur ne se conforme pas aux règles de l'art et aux normes de construction applicables aux bâtiments s'avère une malfaçon si elle porte atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

En conclusion le soussigné rejette la demande des bénéficiaires.

#### Le plancher de bois franc.

La version du bénéficiaire et celle de l'inspecteur-conciliateur ne concorde pas. Cependant, la visite des lieux a permis au soussigné de visualiser la dénivellation du plancher vers les murs extérieurs, même à l'oeil nu. Un niveau de 4 pi. a été utilisé par l'inspecteur-conciliateur afin de constater l'écart entre le niveau et le plancher. Cependant quelle que soit la longueur des niveaux, le soussigné a carrément constaté que la dénivellation dépassait la limite acceptée par le Code National du Bâtiment soit 1/360 de pouce. En conséquence, l'entrepreneur devra remédier à cet état de fait et exécuter les travaux nécessaires afin de répondre aux exigences indiquées au Code National du Bâtiment.

Porte-patio non au niveau.

Le bénéficiaire a remarqué que le dénivellement au centre de la boîte de porte semble s'accroître; mais le bon fonctionnement de la porte n'est pas affecté pour le moment. Il semble donc que le dénivellement de la boîte de porte pourrait éventuellement nuire au bon fonctionnement de la porte. Conséquemment, si le dénivellement de la porte s'accroît et nuit au bon fonctionnement de la porte, le bénéficiaire pourrait dans ce cas se prévaloir de l'article 10 du Règlement 3<sup>e</sup> paragraphe et formuler une autre plainte.

Pour le moment, la demande est rejetée.

En conséquence, considérant l'article 123 du règlement, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur, étant donné que les bénéficiaires ont eu gain de cause sur un des points de leur demande.

Ce 12 juillet 2004

Gilles LeBire, arbitre