

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:036710

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier 040428001

Mme Victoria Grieb

Bénéficiaire

c.

Groupe Maltais (97) Inc.

Entrepreneur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ Inc.**

Administrateur de la Garantie

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

Arbitre
Alcide Fournier
555, Boul. René-Lévesque Ouest,
Bureau 1220,
Montréal, Qc
H2Z 1B1

Identification des parties

Bénéficiaire

Mme Victoria Grieb
2312, rue Harriet Quimby
St-Laurent, Qc
H4R 3E4

Entrepreneur

Groupe Maltais (97) Inc.
2949 Place Cherry,
St-Laurent, Qc
H4R 3A5

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.,
5930, Boul. Louis-H. Lafontaine,
Anjou, Qc
H1M 1S7

Mandat

4 janvier 2005 : L'arbitre soussigné a reçu son mandat de Soreconi.

Historique du dossier

13 mars 2002	Contrat de garantie
18 février 2003	Réception du bâtiment et liste pré-établie d'éléments à vérifier
25 mars 2003	Déclaration de copropriété
21 octobre 2003	Demande de réclamation
2 avril 2004	Rapport d'inspection
30 avril 2004	Demande d'arbitrage
19 mai 2004	Nomination d'un arbitre
20 mai 2004	Convocation des parties à la visite des lieux
21 mai 2004	Report de l'arbitrage prévu pour le 28 mai
25 mai 2004	Convocation des parties pour le 7 juillet 2004
29 juin 2004	Report de l'audience à la quatrième semaine de Février 2005 afin de permettre une inspection par temps froid
26 août 2005	Rapport d'expertise de M. Pierre Rhains pour le compte de la bénéficiaire

4 janvier 2005	Pour des raisons de santé, le premier arbitre est remplacé par l'arbitre soussigné.
2 février 2005	Décision de l'administrateur (plainte 2) (déposée à l'audience)
2 février 2005	Décision supplémentaire de l'administrateur (déposée à l'audience)
18 février 2005	Convocation des parties à l'audience et à la visite des lieux
23 mars 2005	Visite des lieux et audience

[1] À l'audience et à la visite des lieux, les personnes suivantes étaient présentes :

Pour la bénéficiaire :

Mme Victoria Grieb
M. Claude Gagné

Pour l'entrepreneur :

M. Michel Maltais
M. Yves Huberdeault

Pour la Garantie :

M. Michel Hamel
Me Luc Séguin

[2] À la visite des lieux, l'arbitre a reçu toutes les explications requises concernant les points en litige, à savoir :

- fissure dans le cadre de bois à la fenêtre avant
- joints de gypse à la descente d'escalier
- Finis des lattes des planchers aux chambres 1 et 2
- Égratignures sur le bain
- Plancher du sous-sol d'une froideur excessive

[3] À l'audience, la bénéficiaire dit avoir informé par écrit l'entrepreneur le 19 février 2003, soit le lendemain de la réception du bâtiment, de la présence d'une fissure dans le coin inférieur gauche du cadre de bois de la fenêtre avant du bâtiment.

[4] L'entrepreneur a procédé à la réparation de la fissure mais elle est réapparue quelques mois plus tard.

[5] La dite fissure est minime et il n'a pas été établi qu'elle affecte la solidité ou l'étanchéité de la fenêtre de sorte qu'elle ne peut être considérée comme une malfaçon au sens du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Par conséquent, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la demande de la bénéficiaire sur ce point.

[6] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a noté la présence d'un joint et de quelques clous apparents au mur de la descente d'escalier menant au sous-sol.

[7] Comme le précise la bénéficiaire, lorsque le mur était peinturé en blanc, le joint n'était pas apparent et il ne l'est devenu que lorsqu'une peinture de couleur a été appliquée sur le mur.

[8] Il s'agit donc d'une légère dénivellation du mur à l'emplacement du joint qui ne peut être considérée comme une malfaçon au sens du règlement.

[9] Quant aux quelques clous apparents, il s'agit d'un phénomène qui se produit assez souvent dans les murs de gypse et est assimilable à un comportement normal des matériaux, comportement normal expressément exclus de la garantie par le règlement.

[10] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les planches de bois remplacées par l'entrepreneur aux chambres un et deux ne sont pas du même fini. Les planches remplacées ont un fini plus mat que le plancher original.

[11] Selon l'entrepreneur, les planches de bois sont commandées en lots, et la finition peut varier d'un lot à un autre de sorte qu'il est difficile d'avoir exactement la même finition.

[12] L'arbitre soussigné comprend que la teinte de bois peut varier d'une essence à l'autre et même d'un bois de même essence. Cependant, les fabricants de planchers de bois utilisent un procédé industriel pour appliquer le fini et ce procédé donne des résultats constants.

[13] L'arbitre soussigné estime plutôt que l'entrepreneur a utilisé des lattes au fini mat plutôt que d'utiliser des lattes au fini semi lustré comme le plancher original.

[14] L'arbitre soussigné estime que l'entrepreneur n'a pas utilisé les bons matériaux pour faire les réparations et en conséquence, il devra à nouveau remplacer les lattes déjà remplacées, en prenant soin d'utiliser des lattes de même qualité et finition.

[15] La bénéficiaire soumet que la réparation faite au bain n'est pas satisfaisante et que les endroits où le bain a été endommagé par les salariés de l'entrepreneur sont toujours visibles, ce qui ne correspond pas aux normes de qualité qu'elle estime être en droit de recevoir pour le prix payé.

[16] M. Pierre Rhains, conseiller technique en habitation engagé par la bénéficiaire, estime, dans son rapport du 26 août 2004, que le travail de réparation du bain a été mal fait et que normalement, le sablage des endroits endommagés du bain ne devrait pas être visible.

[17] De plus, l'arbitre soussigné ne peut retenir l'objection du procureur de la Garantie qui s'objecte au dépôt du rapport de M. Rhains au motif que ce dernier n'est pas présent à l'audience et qu'il ne peut en conséquence être contre interrogé.

[18] Le rapport de M. Rhains a été transmis à toutes les parties le 5 septembre 2004 par la bénéficiaire, donnant à celles-ci tout le temps nécessaire pour réagir quant au contenu de ce rapport.

[19] Par ailleurs, les tribunaux, de façon générale, ne refusent pas le dépôt de rapport d'expert au seul motif que celui-ci n'est pas présent et ne peut être contre interrogé.

[20] En matière d'accident d'automobile, par exemple, le Tribunal administratif du Québec reçoit les rapports médicaux sans que les médecins généralistes ou spécialistes ne soient présents pour en expliquer le contenu.

[21] En conséquence, l'arbitre soussigné est d'avis que les travaux de réparation du bain ont été mal exécutés et devront être repris par l'entrepreneur pour rendre ces réparations non apparentes.

[22] Finalement, la bénéficiaire demande à nouveau que des travaux d'isolation soient faits au plancher du sous-sol.

[23] L'arbitrage dans le présent dossier a été retardé afin de permettre une inspection par temps froid du plancher du sous-sol.

[24] Le 2 février 2004, l'administrateur de la Garantie décidait que l'entrepreneur devait faire des travaux de façon à ce que cesse les infiltrations d'air froid au bas du mur près du plancher du sous-sol.

[25] Des travaux ont été réalisés par l'entrepreneur, cependant, la bénéficiaire estime que, même si la situation s'est améliorée, le plancher demeure anormalement froid et que d'autres travaux devront être réalisés.

[26] Le procureur de la Garantie, sans mettre en doute la parole de la bénéficiaire, demande que l'arbitre soussigné ne rende pas de décision sur ce point afin de lui permettre d'effectuer une inspection par temps froid pour mesurer les différences de température, identifier les causes et ordonner les correctifs nécessaires. De plus, la Garantie consent à ce que ce point soit de nouveau porté en arbitrage si les résultats de la démarche ne sont pas à la satisfaction de la bénéficiaire.

[27] Afin de protéger les droits de toutes les parties, l'arbitre soussigné acquiesce à la demande de la Garantie.

[28] En conséquence, après avoir étudié la preuve écrite, entendu les témoignages et tenu compte des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné

- ordonne à l'entrepreneur de reprendre les travaux de remplacement des quelques lattes du plancher de la chambre 1 et 2 du sous-sol, avec des lattes de même finition que celle du plancher d'origine ;
- ordonne à l'entrepreneur de reprendre les travaux de finition du bain afin que ceux-ci soient non apparents ;
- consent à ce que la Garantie fasse une inspection par temps froid du plancher du sous-sol, étant convenu que la décision pourra être à nouveau portée en arbitrage si elle n'est pas à la satisfaction de la bénéficiaire ;
- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage et les frais d'expertise réclamés par la bénéficiaire.

Alcide Fournier
Arbitre

4 avril 2005.

Résumé

Une fissure minime dans un cadre de bois d'une fenêtre, réparée une fois par l'entrepreneur ne peut être considérée comme une malfaçon au sens du règlement de même qu'un joint de gypse légèrement apparent. Le fait que quelques clous soient apparents au mur de gypse est assimilable au comportement normal des matériaux. Les travaux de réparation de lattes de plancher doivent être repris, l'entrepreneur n'ayant pas utilisé un produit de même finition. Les travaux de réparation du fini du bain doivent être repris puisqu'ils n'ont pas été exécutés selon les règles de l'art, d'après un expert. Les travaux supplémentaires d'isolation du plancher du sous-sol sont reportés à la demande de la Garantie pour lui permettre de faire une inspection par temps froid étant convenu que ce point pourra faire l'objet d'un autre arbitrage si les résultats ne sont pas à la satisfaction de la bénéficiaire.