

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:54025

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 040407001

M. Pierre Pelletier

Bénéficiaire-demandeur

c.

C=B02 Inc.

Entrepreneur-Défendeur

et

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

Administrateur du plan de garantie

Mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(C. B1.1 r.0.2)

Arbitre
Alcide Fournier
800, Boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 2450
Montréal, Qc.
H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire	M. Pierre Pelletier 1041, rue Touchette St-Jérôme, Qc J5L 2L7
Entrepreneur	C=BO2 Inc. 114, Chemin des Buttes Saint-Hippolyte, Qc J8A 1A7
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, Boul. Louis-H. Lafontaine Anjou, Qc H1M 1S7

Historique du dossier

Bâtiment concerné : 1041, rue Touchette, St-Jérôme

4 juin 2003	Contrat d'entreprise
29 septembre 2003	Avis de dénonciation par le bénéficiaire. Il n'y a pas de date de réception du bâtiment au dossier.
26 novembre 2003	Première inspection du bâtiment
16 janvier 2004	Rapport d'inspection
5 février 2004	Lettre du bénéficiaire demandant l'arbitrage adressée à l'administrateur
10 février 2004	Addenda au rapport d'inspection
15 mars 2004	Deuxième plainte du bénéficiaire
2 avril 2004	Avis de 15 jours de l'administrateur à l'entrepreneur
23 avril 2004	Demande d'arbitrage adressée à Soreconi
17 mai 2004	Nomination de l'arbitre
18 mai 2004	Réception par l'arbitre des pièces concernant la première plainte

26 mai 2004	Convocation des parties pour audition sur la requête en irrecevabilité de la demande d'arbitrage
3 juin 2004	Rapport d'inspection portant sur la deuxième plainte du bénéficiaire
23 juin 2004	Réception par Soreconi d'une deuxième demande d'arbitrage présentée par le bénéficiaire
23 juin 2004	Nomination du même arbitre pour la deuxième demande d'arbitrage
28 juin 2004	Addenda au rapport d'inspection du 3 juin 2004
29 juin 2004	Audition des parties sur la requête en irrecevabilité
8 juillet 2004	Décision de l'arbitre déclarant recevable la première demande d'arbitrage
12 juillet 2004	Réception par l'arbitre des pièces concernant la deuxième demande d'arbitrage
28 août 2004	Convocation des parties pour audition pour le 10 septembre 2004
9 septembre 2004	Nouvelle convocation des parties pour audition les 11 et 12 novembre 2004
10 septembre 2004	Demande de remise faite par le nouveau procureur de l'entrepreneur
10 septembre 2004	Troisième avis de convocation pour audition le 12 novembre 2004

8-9-10-11-12 novembre 2004	Discussions avec Me Caron, Me Deslauriers et Me Bastarache
1 ^{er} décembre 2004	Quatrième avis de convocation pour audition les 10 et 11 février 2005
8 février 2005	Demande de remise de Me Caron pour effectuer une contre-expertise
19 mai 2005	Cinquième avis de convocation pour audition les 7 et 8 juillet 2005
7-8 juillet 2005	Conférence préparatoire, visite des lieux et audience

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

M. Pierre Pelletier et Mme Manon Laberge, bénéficiaires, représentés par Me Sylvain Deslauriers,

M. Michel Hamel et Me François Caron, représentants de la Garantie,

M. Stéphane Rivest de la Firme BES a assisté à la visite des lieux.

[2] Me Rémy Bastarache, procureur de l'entrepreneur, a dûment été avisé des dates de la présente audition. Après réception de l'avis de convocation, il a informé l'arbitre soussigné qu'il ne représentait plus l'entrepreneur et que ce dernier avait choisi un autre procureur. L'arbitre soussigné a expédié le 26 mai 2005 une lettre au nouveau procureur accompagnée de l'avis de convocation, l'informant des dates d'audition et que, compte tenu des délais déjà encourus dans le présent dossier, aucune remise ne serait accordée.

[3] Bien que dûment convoqué, l'entrepreneur n'est pas présent à l'audience et n'a d'aucune manière informé l'arbitre soussigné de son incapacité d'être présent.

[4] Par ailleurs, il appert du dossier soumis, que la Garantie a dû engager une autre entreprise de construction pour effectuer des travaux sur la maison des bénéficiaires qui auraient dû être exécutés par le défendeur de sorte que ce dernier peut être considéré en défaut de faire face à ses obligations.

[5] En conséquence, l'arbitre soussigné décide de procéder à l'audition de la présente cause sans la présence de l'entrepreneur.

[6] Avant la visite des lieux, se tient une conférence préparatoire pour établir la liste des points en litige.

[7] Pour fin de compréhension, il est nécessaire de noter que la présente audition fait suite à deux plaintes logées par les bénéficiaires que nous appellerons Plainte 1 et Plainte 2 ; que la Garantie a rendu 4 décisions (16 janvier 2004, 11 février 2004, 3 juin 2004 et 14 juin 2004) comportant 83 éléments.

[8] De plus, sans préjudices aux objections qui ont été soulevées ou aux ententes conclues, l'arbitre soussigné reproduit ci-après la liste des points en litige déposée par les bénéficiaires. Il est à noter que les numéros utilisés réfèrent à ceux qui apparaissent dans les décisions de l'administrateur.

Plainte No 1

- 24 Fissure de retrait sur la fondation, près de la fenêtre avant, côté droit
- 25 Nivellement du terrain
- 26 Remblayage de la fondation avec le matériel d'excavation
- 27 Coin avant gauche de la toiture plus bas que démontré au plan
- 28 Porte avant non centré, tel que démontré au plan
- 29 Fenêtre du sous-sol non centrée, tel que démontré au plan
- 28(2) Absence de carton fibre sur les murs extérieurs et plafonds, tel que démontré au plan
- 30 Absence de pare-vapeur sur les murs intérieurs du sous-sol
- 31 Structure du plancher : Panneaux de particules de 5/8" plutôt que du contreplaqué, tel qu'indiqué au plan
- 33 Absence de plancher anti-torsion sous les poutrelles de plancher
- 34 Mur abritant la plomberie construit en 2" X 4" plutôt qu'en 2 "X 6"
- 35 Lisse d'assise non ancrée avec des boulons tel que prévu au plan
- 37 Nivellement de l'appui des fenêtres
- 38 Plâtrage des murs et plafonds sur tous les étages, joints apparents
- 39 Crépi sur la fondation
- 40 Isolant rigide de 2" au pourtour de la dalle de béton du garage
- 41 Accessoire de salle de bain
- 42 Affaissement de la structure arrière droite du bâtiment

Plainte No 2

- 1 Infiltration d'eau par la porte de service de garage
- 4 Isolation au pourtour des ouvertures extérieures
- 6 Fenêtres du sous-sol à ajuster
- 7 Fonctionnement inadéquat de la porte patio
- 10 Formation de glace aux murs extérieurs et murs extérieurs bombés
- 11 Formation de glace à l'entre toit
- 13 Poutrelles de plancher de l'étage installées à 19 1/2" c/c plutôt qu'à 16" c/c
- 15 Absence du muret en blocs de verre à la salle de bain de l'étage
- 17 Absence du système de plomberie pour l'installation du lave-vaisselle
- 18 Fissure de retrait aux murs de gypse sur les deux niveaux de plancher
- 19 Fissure au mur de béton, sous la fenêtre du côté arrière droit
- 20 Finis des murs de gypse mal fixés à l'ossature au 2^e étage
- 21 Affaissement des poutrelles du plancher à l'étage
- 22 Balcon arrière affaissé du côté droit près de la fondation
- 23 Fermes de toiture du pignon non conforme
- 24 Escalier du rez-de-chaussée fixé de façon non adéquate
- 25 Finition de gypse dans la salle mécanique

Finalement, les bénéficiaires demandent :

- le remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de biens durant l'exécution des travaux de correction,
- le remboursement des frais d'arbitrage et des honoraires d'expertises

[9] Dès le dépôt de la liste des points en litige, l'administrateur s'objecte à ce que l'arbitre étudie les 3 premiers points puisque ceux-ci n'ont pas été soulevés dans la demande d'arbitrage originale.

[10] Après vérification de la documentation reçue par l'arbitre de Soreconi contenant la demande d'arbitrage, il appert en effet que ces trois points n'y sont pas mentionnés, de sorte que l'arbitre soussigné ne peut les considérer.

[11] Durant les discussions sur ce point, il est expliqué aux bénéficiaires que le nivellement du terrain n'est pas couvert par la garantie et que si des pierres ont été déposées en appui sur les fondations lors du remblayage de celles-ci, il devra porter une nouvelle plainte et la Garantie rendra une décision.

[12] Après la conférence préparatoire a lieu la visite des lieux durant laquelle l'arbitre soussigné a constaté les faits relatifs au présent litige et reçu toutes les explications requises.

[13] Dès le début de l'audience au Palais de Justice de St-Jérôme, les parties déposent des rapports d'expertise:

-pour les bénéficiaires :

- un rapport daté du 27 janvier 2005 du Bureau d'études spécialisées Inc. (BES)
- un rapport des architectes Desnoyers, Mercure et associés du 03 février 2005.

-pour la Garantie :

- un rapport du 5 mai 2005 de l'architecte Jean-Pierre Grémy,
- un rapport du 20 mai 2004 de l'ingénieur Mario Lévesque, du groupe Stavibel.

[14] Pour la solution du présent litige, l'arbitre soussigné estime qu'il n'est pas nécessaire de reproduire l'ensemble des témoignages qui ont été entendus pendant deux jours mais s'y réfèrera si nécessaire lors de l'étude de chacun des points en litige. Ont été entendus, sous affirmation solennelle, les témoignages de M. Pierre Pelletier, Mme Manon Laberge et M. Michel Hamel.

[15] De plus, au cours de l'audience, les parties ont convenu de ne pas faire témoigner les experts sur le contenu de leurs rapports respectifs, laissant à l'arbitre le soin de décider du présent litige à partir du contenu desdits rapports.

[16] Avant de débiter l'analyse de chacun des points en litige, il est nécessaire de décider si les plans déposés font partie des obligations contractuelles de l'entrepreneur ou s'il s'agit tout simplement de documents de travail comme le soumet la Garantie.

[17] Le bénéficiaire raconte dans son témoignage que lorsqu'il a rencontré M. Brabant, l'entrepreneur, ils ont convenu d'acheter et de faire construire une maison identique à celle de M. Lapostole (autre maison déjà construite par Brabant dans le même secteur) mais sans le garage.

[18] Les plans déposés sont ceux établis par la maison PlanImage, portant le sceau de M. Ghislain Monfette, technologue professionnel et qui accorde à l'entrepreneur le

droit d'utiliser lesdits plans pour une période de deux ans soit du 23 avril 2003 au 22 mars 2005.

[19] Pour le bénéficiaire, les plans déposés sont ceux qui étaient utilisés sur le chantier de construction de sa maison par tous ceux qui y oeuvraient.

[20] De plus, il a demandé à la municipalité copie des plans déposés par l'entrepreneur pour sa maison et ces plans se sont avérés être les mêmes que ceux déposés à l'audience et dont la comparaison a pu être faite séance tenante par les parties.

[21] Le procureur de la Garantie dépose quant à lui un document intitulé « contrat préliminaire » signé par l'entrepreneur et le bénéficiaire, énonçant les spécifications relatives à la construction.

[22] À titre d'exemple, ce document prévoit

- toiture en bardeau 20 lbs
- revêtement de la façade en brique et vinyle
- revêtement des autres faces en vinyle
- etc...

[23] En aucun cas, cependant, ce document fait référence à l'aspect général de la maison, à la grandeur des pièces, au nombre de fenêtres, aux éléments de charpente, etc...de la maison.

[24] En fait, toutes ces données sont consignées aux plans qui ont été déposés par le bénéficiaire.

[25] Le procureur de la Garantie soumet que lorsque celle-ci intervient pour parachever ou corriger des travaux exécutés par l'entrepreneur, sa responsabilité se limite aux travaux prévus au contrat original ou prévus à toute entente écrite signée entre les parties, conformément à l'article 11 du règlement.

[26] Dans le présent dossier, les plans n'étant pas signés par les parties, la Garantie n'est pas liée par ceux-ci.

[27] Pour solutionner le présent litige, l'arbitre se réfère entre autre au contrat d'entreprise signé par les parties le 4 juin 2003, soit quelques jours après le contrat préliminaire.

[28] Ce contrat prévoit au paragraphe 1, la construction « *d'un cottage de 24 pi x 30 pi avec garage de 12 pi x 0 x 24 pi (fondation seulement), façade 50% brique & 50% vinyle, avec une piscine hors terre, taxe comprise, peinture non comprise (le terrain n'est pas inclus).* »

[29] Au paragraphe 29 du même contrat d'entreprise, les exclusions suivantes sont inscrites :

- le terrain, la peinture, pas de garage.

[30] Avec une telle description des travaux et des exclusions, comment peut-on conclure la vente ou l'achat d'une maison pour un prix dépassant largement 100 000.\$ sans qu'un plan de maison ait été soumis et accepté de part et d'autre ?

[31] De plus, ce texte vient corroborer les dires du bénéficiaire affirmant que lui et l'entrepreneur s'étaient entendus sur les plans et que c'est suite à cette entente que les documents avaient été signés.

[32] La seule conclusion logique que peut tirer l'arbitre soussigné de ce contrat d'entreprise est que le plan déposé à l'audience fait partie intégrale dudit contrat d'entreprise.

[33] Comme ils sont de même nature, les points 1-27, 1-28 et 1-29 seront traités ensemble, à savoir :

- coin avant gauche de la toiture plus bas que démontré au plan
- porte avant non centrée tel que démontrée au plan
- fenêtre du sous-sol non centrée tel que démontré au plan.

[34] Dans sa décision du 3 décembre 2003 et précisée par celle du 11 février 2004, la Garantie estime que les situations observées sur place ne peuvent être considérées comme des malfaçons de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[35] Pour le procureur des bénéficiaires, la situation est totalement inacceptable puisqu'elle affecte grandement la qualité de la maison, ce qui en fera baisser la valeur lors d'une éventuelle revente.

[36] Pour le procureur de la Garantie, il faut faire une distinction entre les obligations de celle-ci et les obligations de l'entrepreneur. La responsabilité de la Garantie s'applique seulement si la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment est compromise.

[37] De plus, selon le procureur, il faut que le défaut soit suffisamment important pour affecter l'ensemble de l'immeuble.

[38] Pour l'arbitre soussigné, il est difficile de percevoir si le bas de la toiture en avant à gauche constitue une malfaçon ou s'il s'agit d'un élément architectural original.

[39] Il n'est pas rare de nos jours de voir des toitures qui ne sont pas égales de chaque côté et bien que dans ce cas-ci, ce ne soit pas conforme au plan, l'arbitre soussigné estime qu'il ne s'agit pas d'une situation affectant la qualité, la sécurité ou l'utilisation de l'ensemble.

[40] Quant à la porte avant non centrée à l'entrée principale et la fenêtre du sous-sol en façade non centrée, il s'agit, pour l'arbitre soussigné, de défauts majeurs qui affectent la qualité de l'ensemble de l'immeuble.

[41] Pour tout observateur qui se place en face de la maison des bénéficiaires, la comparaison peut être faite entre la fenêtre du sous-sol et la fenêtre du rez-de-chaussée démontrant que la fenêtre du sous-sol excède à droite de près d'un pied celle du rez-de-chaussée. La même comparaison peut être faite avec la porte et l'entrée principale de la maison.

[42] Ces deux défauts majeurs affectent l'aspect général de la façade de la résidence des bénéficiaires de sorte que des travaux doivent être faits pour corriger la situation.

[43] Quant à l'absence de carton fibre sur les murs extérieurs et plafonds (point 1-28), aucune preuve de malfaçon n'ayant été faite, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à cette demande.

[44] Le point 1-30 : absence de pare-vapeur sur les murs extérieurs du sous-sol est retiré de l'arbitrage d'un commun accord entre les parties.

[45] Au point 1-31, les bénéficiaires dénoncent le fait que, pour la structure des planchers, des panneaux de particules de 5/8 " aient été utilisés plutôt que du contreplaqué tel qu'indiqué au plan.

[46] Selon la décision de l'administrateur, le code national du bâtiment permet la pose de panneaux de particules comme support de revêtement de sol.

[47] Bien qu'il ne s'agisse pas d'une situation conforme au plan, l'arbitre soussigné ne peut considérer cette substitution de matériaux comme constituant une malfaçon pouvant affecter la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment.

[48] Au point 1-33, les bénéficiaires dénoncent l'absence de planche anti-torsion sous les poutrelles de plancher.

[49] Dans sa décision du 16 janvier 2004, la Garantie avait constaté que la pose de gypse au plafond du sous-sol rendait inutile la pose d'une planche anti-torsion. Seule la salle technique n'a pas de gypse au plafond et l'administrateur accepte d'y installer des planches anti-torsion.

[50] Les bénéficiaires mentionnent également (1-34) que le mur abritant la plomberie a été construit en 2 x 4 plutôt qu'en 2 x 6, de sorte que la tuyauterie de drainage de la salle de bains a été installée dans l'épaisseur du mur extérieur au lieu d'une cloison intérieure.

[51] Pour les architectes Desnoyers, Mercure et associés, cette façon de faire est inacceptable car la tuyauterie est exposée au gel en raison de l'insuffisance de l'isolation thermique.

[52] L'architecte, Jean-Pierre Gremy, expert de la Garantie, déclare dans son rapport du 5 mai 2005 :

« Bien qu'il soit souhaitable de ne pas localiser les tuyaux de drainage dans les murs extérieurs, il n'existe pas de norme qui régit la localisation de la tuyauterie de plomberie dans un bâtiment. Comme il s'agit de la tuyauterie de drainage et que les siphons sont localisés dans l'entre plancher et non pas dans le mur extérieur, le risque de gel des siphons sont très limités. »

[53] Dans sa décision du 16 janvier 2004, M. Hamel de la Garantie estime que le mur construit en 2 x 4 plutôt qu'en 2 x 6 ne constitue pas une malfaçon. Il n'élabore toutefois pas sur la conséquence provoquée par cet élément qui fait passer la tuyauterie de drainage de la salle de bain par le mur extérieur de la maison.

[54] Le bénéficiaire quant à lui soumet que si la tuyauterie de drainage ne gèle pas complètement, c'est grâce au fait que le plafond du rez-de-chaussée est ouvert et laisse circuler l'air chaud dans les cloisons. Il a par ailleurs subi plusieurs refoulements à la salle de bain de l'étage mais ne peut prouver hors de tout doute que ces refoulements sont dus au gel.

[55] Pour l'arbitre soussigné, la prépondérance de la preuve va dans le sens que la tuyauterie de drainage de la salle de bain à l'étage ne doit pas passer par le mur extérieur mais par une cloison intérieure qui selon les plans, devait être construite avec des madriers mesurant 2 pouces d'épaisseur par 6 pouces de largeur.

[56] En effet, l'expert des bénéficiaires estime que la situation est inacceptable alors que l'expert de la Garantie affirme que cette situation n'est pas souhaitable.

[57] En conséquence, l'arbitre estime que la tuyauterie de drainage doit être enlevée du mur extérieur et placée dans la cloison intérieure prévue à cette fin aux plans et que celle-ci devra être modifiée pour être de dimension suffisante pour recevoir ladite tuyauterie.

[58] Les bénéficiaires déplorent le fait que la lisse de la maison ne soit pas ancrée avec des boulons tel que prévu aux plans (1-35).

[59] M. Stéphane Rivest, ingénieur, engagé par les bénéficiaires, déclare dans son rapport que le Code national du bâtiment traite ce point comme étant important pour les maisons situées dans des zones de fort vent ou de forte activité sismique. Il estime que la maison est située dans une zone de sismicité élevée. Par ailleurs, il n'a pu constater l'absence d'ancrage.

[60] M. Mario Lévesque, ingénieur du groupe Stavibel, explique dans son rapport du 20 mai 2004, que selon l'article 9.23.6.1 du Code national du bâtiment, il n'est pas obligatoire de fixer la lisse d'assise de la fondation. Cet article informe le lecteur que s'il est démontré par calcul que le vent et/ou la poussée des terres ne génèrent pas de

soulèvement de l'ouvrage ou de déformation au mur de fondation, respectivement, alors l'ancrage de l'ossature du bâtiment n'est pas nécessaire.

[61] Aucune étude n'a été déposée en preuve à l'effet que l'ancrage de la lisse d'assise de la maison n'était pas nécessaire.

[62] M. Jean-Pierre Gremy, architecte, estime qu'il est impossible dans l'état actuel des lieux de vérifier si la lisse d'assise de la maison est ancrée avec des boulons ou avec des clous.

[63] Dans son rapport du 16 janvier 2004, M. Hamel de la Garantie affirme avoir constaté que l'entrepreneur avait utilisé des clous plutôt que des boulons pour servir d'ancrage de la lisse d'assise. À l'audience, M. Hamel précise qu'il a obtenu cette information de M. Brabant lui-même qui a participé avec le bénéficiaire à l'inspection qui a précédé sa décision.

[64] Le bénéficiaire quant à lui, dit avoir assisté à toutes les phases de la construction de sa maison et affirme que l'entrepreneur n'a utilisé ni boulons ni clous pour assurer l'ancrage de la lisse d'assise.

[65] Pour confirmer ses dires, le bénéficiaire, à la visite des lieux, montre la lisse d'assise du garage qui n'est pas ancrée et affirme que l'entrepreneur a procédé de la même manière avec la lisse d'assise de la maison.

[66] À la visite des lieux, il a été impossible de constater la présence ou l'absence de boulons d'ancrage ou de clous à la lisse d'assise de la maison.

[67] La preuve soumise sur ce point étant contradictoire, l'arbitre soussigné estime qu'il ne peut conclure de façon prépondérante à l'absence de boulons ou de clous d'ancrage de la lisse d'assise de la maison. En conséquence, l'arbitre estime que le bénéficiaire ne s'étant pas acquitté du fardeau de preuve lui incombant, il ne peut lui donner raison sur ce point.

[68] Au point 1-37, les bénéficiaires mentionnent que les appuis des fenêtres ne sont pas droits.

[69] À la visite des lieux et à l'audience, l'arbitre soussigné a été informé que des travaux ont été réalisés à une fenêtre et ont corrigé la situation. Quant aux autres fenêtres, la dénivellation constatée avec un niveau d'une longueur d'environ 4 pieds est minime et ne constitue pas une malfaçon compromettant la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment.

[70] La demande des bénéficiaires sur ce point est rejetée.

[71] Au point 1-38, les bénéficiaires se plaignent de la mauvaise qualité du plâtrage des murs et plafonds sur tous les étages ainsi que de certains joints apparents.

[72] Lors de discussions sur ce point, la Garantie accepte de consolider le mur au bas de la fenêtre du sous-sol en avant et de refaire les joints si nécessaires, de compléter le joint au dessus de la porte de la salle de bain du sous-sol, de vérifier les appuis et de refaire des joints à la chambre principale et à la deuxième chambre, là où les joints sont brisés, et ce, conformément au rapport de leur expert M. Gremy. Cet engagement porte sur le plâtrage et le sablage seulement.

[73] Quant à la finition du gypse en général et aux autres joints, l'arbitre ne peut les qualifier de malfaçon au sens du règlement et par conséquent, maintient la décision de l'administrateur.

[74] Au point 1-40, les bénéficiaires dénoncent le fait qu'un isolant rigide de 2 pouces d'épaisseur devait, selon les plans, être installé au pourtour de la dalle de béton du garage.

[75] Selon le contrat d'entreprise signé par les parties le 4 juin 2003, les plans ont été modifiés pour exclure la construction du garage. On peut y lire au paragraphe 1 :

*« cottage de 24 x 40 avec garage »
« 12 x 12 x 24 fondation seulement ».*

[76] D'après ce texte, l'entrepreneur s'est engagé à ériger les fondations du garage et rien d'autre. À défaut de preuve supplémentaire, l'arbitre soussigné ne peut donner raison aux bénéficiaires et maintient la décision de l'administrateur.

[77] Au point 1-41, les bénéficiaires dénoncent que les accessoires prévus au plan pour la salle de bain n'ont pas été fournis ni installés par l'entrepreneur.

[78] Selon le procureur de la Garantie , le règlement sur le plan de garantie prévoit que les travaux à être parachevés doivent être dénoncés au moment de la réception du bâtiment ou, au plus tard, dans les 3 jours suivants la prise de possession, pour que la responsabilité de celle-ci soit engagée.

[79] Dans le présent dossier, l'entrepreneur a déserté le chantier laissant une maison inachevée et causant un préjudice aux bénéficiaires et à la Garantie. Pour les motifs invoqués aux paragraphes 104 à 115 de la présente décision, l'arbitre estime devoir décider en équité.

[80] Pour ces motifs, la demande d'accessoires de la salle de bain présentée par les bénéficiaires est accordée.

[81] Au point 1-42, les bénéficiaires mentionnent un affaissement de la structure arrière droite du bâtiment.

[82] Dans son rapport du 27 janvier 2005, l'ingénieur Stéphane Rivest, expert des bénéficiaires, mentionne :

« Les points d'observation au périmètre de la maison ont été faits sur trois des quatre coins de celle-ci, soit le coin avant droit et les deux coins arrière. L'excavation a permis de constater que la semelle de fondation repose directement sur le roc dans les trois forages. »

[83] Cet expert constate cependant lors de la prise de nivellement une différence de l'ordre de 3/8 de pouce sur l'ensemble des mesures. Selon lui, il est courant d'avoir des variations de niveau de l'ordre de _ dans le domaine de la construction. Cet expert ne fait cependant aucune recommandation précise à ce sujet.

[84] En tenant compte de la preuve soumise, l'arbitre conclut qu'il n'y a pas eu affaissement de la structure de fondation arrière du bâtiment et que les dénivellations constatées sur l'ensemble des mesures sont mineures et ne constituent pas une malfaçon au sens du règlement sur le plan de garantie.

[85] Quant à l'item 1 de la plainte 2, soit infiltration d'eau par la porte de service du garage, les travaux de correction ont été faits par l'entrepreneur engagé par la garantie de sorte que ce litige est réglé.

[86] Quant au point 2-4, isolation au pourtour des ouvertures extérieures, les travaux de correction entrepris par l'entrepreneur engagé par la Garantie ont été suspendus suite à la demande d'arbitrage ; selon la Garantie, ils seront complétés dès que la présente décision sera rendue.

[87] Au point 2-6 concernant les fenêtres du sous-sol, les bénéficiaires demandent qu'elles soient remplacées par des fenêtres qui résistent à l'intrusion.

[88] Dans sa décision du 3 juin 2004, M. Hamel de la Garantie reconnaît que toutes les fenêtres du sous-sol doivent être ajustées de façon à ce qu'elles s'ouvrent et se ferment facilement. Les fenêtres doivent également se retirer du cadre pour en faciliter l'entretien.

[89] Ces travaux n'ayant pas encore été exécutés, la garantie n'est pas en mesure de se prononcer sur la nécessité de remplacer les fenêtres, ce qui devra être fait s'il est impossible de les ajuster.

[90] Quant au remplacement par des fenêtres anti intrusion, il s'agit d'une nouvelle demande qui n'a pas été présentée à la Garantie avant ce jour.

[91] L'arbitre soussigné en vertu du règlement sur le plan de garantie, peut réviser les décisions de l'administrateur. Dans le présent litige, les travaux acceptés par l'administrateur pour corriger la situation dénoncée n'ayant pas encore été exécutés, il est impossible de déterminer à l'avance qu'ils seront insuffisants.

[92] En conséquence, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur sur ce point.

[93] Au point 2-10, les bénéficiaires dénoncent la formation de glace aux murs extérieurs et les murs extérieurs bombés.

[94] Dans sa décision du 3 juin 2004, M. Hamel de la Garantie écrit :

« L'entrepreneur devra retirer le TYVEX pour ainsi pouvoir constater l'état du carton fibre, de la laine isolante et de l'ossature du bois.
Il devra procéder au remplacement nécessaire des matériaux abimés par l'eau et l'humidité.
Il s'assurera que les murs soient d'équerre et prêts à recevoir le revêtement extérieur. »

[95] Ces travaux décrits dans la décision de l'administrateur ont été réalisés par un entrepreneur engagé par celui-ci. Cependant, les bénéficiaires se plaignent que la rectitude des murs n'a pas été améliorée.

[96] Dans son rapport d'expertise, l'ingénieur Stéphane Rivest écrit que « globalement, il est donc acceptable d'avoir un défaut de rectitude atteignant 1/2" pour une hauteur de mur de 10 pieds », et il ajoute :

« Des photos fournies par M. Pelletier, aucune conclusion n'a pu être tirée à savoir de combien les murs sont désaxés. »

[97] En l'absence de mesures précises établissant que le défaut de rectitude dépasse la norme acceptable telle que définie par l'ingénieur du bénéficiaire, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la demande, faute de preuve.

[98] Sur ce point du litige, la décision de l'administrateur est donc maintenue.

[99] Au point 2-11, formation de glace à l'entre toit, il a été admis par les parties qu'en 2005, aucune formation de glace n'a été constatée de sorte que ce point est retiré de l'arbitrage.

[100] Le point 2-13 porte sur les poutrelles du plancher de l'étage qui ont été installées à 19 pouces et demi centre à centre alors qu'elles auraient dues, selon les bénéficiaires, être installées à 16 pouces et demi centre à centre.

[101] Dans son rapport d'expertise, l'ingénieur Stéphane Rivest écrit, après vérification auprès du fabricant, qu'une « *façon simple de remédier à la situation est de placer des bouts de poutrelle à mi-portée des poutrelles du plancher selon un détail fourni par le fabricant.* »

[102] L'administrateur, ayant déjà demandé dans sa décision du 3 juin 2004 à l'entrepreneur d'exécuter des travaux de correction selon la méthode recommandée par le fabricant, se dit d'accord avec la suggestion de l'ingénieur Rivest.

[103] Prenant acte de l'entente intervenue entre les parties, l'arbitre soussigné décide que des corrections devront être apportées concernant l'espacement des poutrelles du plancher de l'étage et ce, conformément aux directives du fabricant.

[104] Les bénéficiaires dénoncent l'absence du muret en blocs de verre à la salle de bain à l'étage (2-15).

[105] Dans son témoignage, le bénéficiaire affirme que lors d'une discussion avec l'entrepreneur, durant les travaux de construction de sa maison, celui-ci a décidé de quitter les lieux avec ses employés et n'y est jamais retourné pour finir les travaux.

[106] C'est pour cette raison que le formulaire de réception du bâtiment n'a jamais été complété par les parties malgré l'insistance du bénéficiaire.

[107] Le bénéficiaire explique qu'à cause des enfants qui devaient commencer l'école dans la localité de son nouveau domicile, il a dû emménager dans sa maison même si les travaux n'étaient pas terminés.

[108] Cette désertion du chantier par l'entrepreneur a forcé l'administrateur de la Garantie à engager un autre entrepreneur, non seulement pour effectuer des travaux conservatoires pour empêcher l'aggravation de la détérioration de la maison mais aussi pour effectuer des travaux de parachèvement entre autre de la finition extérieure du bâtiment.

[109] Cette situation tout à fait anormale est la conséquence du comportement surprenant de l'entrepreneur.

[110] Que l'on refuse d'effectuer certains travaux de parachèvement sous prétexte qu'ils n'ont pas été dénoncés dans les délais ne semble pas compatible avec la situation pour le moins particulière qu'ont dû subir les bénéficiaires dans le présent dossier.

[111] Pour l'arbitre soussigné, il serait tout à fait inéquitable que les bénéficiaires ne reçoivent pas ce qu'ils sont en droit de s'attendre à cause du comportement pour le moins cavalier de l'entrepreneur.

[112] En effet, les bénéficiaires ne pouvaient prévoir que l'entrepreneur en quittant le chantier de leur résidence, n'y reviendrait pas pour parachever les travaux, car il restait encore de nombreux travaux à faire.

[113] De plus, leurs obligations familiales ont forcé les bénéficiaires à occuper une maison inachevée et qui l'est encore aujourd'hui.

[114] L'arbitre estime que le règlement sur la garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adopté par le gouvernement pour prémunir les consommateurs contre des entrepreneurs irresponsables comme le défendeur.

[115] L'arbitre soussigné estime équitable, vu les circonstances très particulières du présent litige, que l'administrateur procède à l'installation du muret en blocs de verre à la salle de bain de l'étage.

[116] Au point 2-17, les bénéficiaires déplorent l'absence du système de plomberie pour l'installation du lave-vaisselle.

[117] Pour les mêmes motifs que pour le muret de verre, l'arbitre estime qu'il est équitable que le système de plomberie soit installé pour le lave-vaisselle. De plus, l'absence du système de plomberie pour le lave-vaisselle peut être assimilé à une malfaçon, puisque l'on n'installe pas un comptoir de cuisine avec un emplacement pour le lave-vaisselle sans prévoir l'installation de la tuyauterie qui va de pair.

[118] Dans la deuxième plainte, au point 18, les bénéficiaires dénoncent des fissures de retrait aux murs de gypse sur les deux niveaux de plancher. A l'étude de la plainte 1, l'arbitre soussigné a déjà décidé de ce point. (paragraphe 71-72-73 de la présente décision)

[119] Au point 2-19, les bénéficiaires demandent que soit colmatée une fissure au mur de béton sous la fenêtre du côté droit arrière.

[120] Dans son rapport, M. Stéphane Rivest, l'ingénieur des bénéficiaires, mentionne :

« Ces fissures sont dues au retrait du béton et non à cause du tassement différentiel, car d'après le relevé du 10 janvier 2005, la fondation est assise sur le roc. »

Les architectes Desnoyers, Mercure et associés affirment quant à eux que *« les fissures de retrait présentes dans le mur de fondation ne sont pas convenablement colmatées avec un matériau d'étanchéité ; des infiltrations sont donc possibles. »*

[121] Interrogé à ce sujet lors de la visite des lieux, le bénéficiaire affirme qu'à cause de la finition des murs du sous-sol, il n'a pu constater aucune infiltration d'eau.

[122] Compte tenu de la preuve soumise, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[123] Durant l'audience, le point 20 de la plainte 2 a été soulevé. Lors de ces discussions, M. Hamel de la garantie avait accepté de procéder à la fixation des murs. L'arbitre soussigné en a déjà tenu compte dans sa décision concernant la plainte 1. (paragraphe 71-72-73 de la présente décision).

[124] Au point 2-21, les bénéficiaires mentionnent l'affaissement des poutrelles du plancher de l'étage.

[125] À la visite des lieux, et compte tenu du fait que le plafond de gypse du rez-de-chaussée est encore ouvert, l'arbitre soussigné a pu constater que les poutrelles reposent dans leurs étriers qui eux, sont bien fixés à la poutre maîtresse. Aucun signe d'affaissement n'a pu être noté. L'arbitre a pu constater que les poutrelles ont été installées légèrement plus basses que la poutre maîtresse mais ce fait ne peut être considéré comme une malfaçon au sens du règlement.

[126] La décision de l'administrateur est donc maintenue sur ce point.

[127] Le point 2-22 balcon arrière affaissé du côté droit près de la fondation est retiré de l'arbitrage.

[128] Le point 2-23 concerne les fermes de toiture du pignon qui seraient non conformes. A la visite des lieux cependant, il est apparu que le problème se situait plutôt au niveau de la lucarne avant.

[129] M. Stéphane Rivest, ingénieur, écrit dans son rapport :

« Il a été possible de constater un manque de clouage au niveau de la lucarne avant. Le soufflage qui forme la lucarne avant doit être mieux fixé au toit principal par l'ajout de blocages cloués aux fermes de toit. »

[130] À l'audience, M. Hamel, au nom de la garantie, s'est engagé à procéder au clouage de la lucarne avant tel que recommandé par l'ingénieur.

[131] Au point 2-24, les bénéficiaires mentionnent que l'escalier du rez-de-chaussée est fixé de façon non adéquate.

[132] La garantie s'étant déjà engagée à remplacer l'escalier au complet, ce litige devient sans objet.

[133] Au point 2-25, concernant la finition de gypse dans la salle mécanique, l'arbitre soussigné prend acte d'une entente à l'effet que la Garantie accepte de compléter la finition des murs sauf le plafond. La Garantie s'étant déjà engagée à installer des planchers anti-torsion à cet endroit.

[134] Les bénéficiaires, estimant qu'il sera impossible de demeurer dans leur maison lorsque les travaux seront réalisés par l'entrepreneur de la Garantie, demandent que soit reconnu leur droit au remboursement de leurs frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de leurs biens.

[135] Le procureur de la Garantie s'oppose fermement à cette demande car selon lui, l'indemnité en question ne peut s'appliquer que dans les cas de retard dans la livraison de la maison tel que prévu à l'article 9, alinéa 3 du règlement.

[136] Le règlement prévoit à l'article 14 « le remboursement du coût réel raisonnable » pour le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens. Or, actuellement, ces coûts ne peuvent être évalués.

[137] Ne peuvent également être évalués, la nécessité du relogement, la durée du relogement, la pertinence de déménager des biens, etc...

[138] En fait, on demande à l'arbitre de se prononcer sur une situation potentielle, d'une durée indéfinie et d'un coût indéterminé.

[139] Selon la jurisprudence de la Cour Supérieure, l'arbitre en vertu du règlement sur le plan de garantie, a juridiction pour réviser les décisions de l'administrateur d'un plan de garantie.

[140] Or, dans le présent litige, même si la Garantie s'oppose à la demande des bénéficiaires, elle n'a rendu aucune décision écrite que l'arbitre soussigné pourrait réviser.

[141] Pour ces motifs, la demande de remboursement de frais de logement, de déménagement et d'entreposage de biens est rejetée car prématurée.

[142] Les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur plusieurs points, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur de la Garantie.

[143] Quant aux frais d'expertise, le règlement prévoit à l'article 22 :

12. 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.

[144] Le législateur impose donc 3 conditions pour le remboursement de frais d'expertises :

- 1- que le bénéficiaire ait gain de cause, ce qui est le cas dans le présent litige.
- 2- Que les expertises soient pertinentes.
- 3- Que les frais réclamés soient raisonnables.

[145] Quant à la pertinence, le procureur de la Garantie soumet :

- que le groupe BES (Stéphane Rivest, ingénieur) a émis un avis sur 18 points dont 6 seulement étaient soumis à l'arbitrage, de ces 6 points, deux ont été reconnus par l'administrateur et sur un point, la firme BES confirme l'opinion de l'administrateur.*

- que la firme DMA architectes traite de 49 problèmes, dont 25 étaient déjà reconnus par l'administrateur, 9 n'ont pas fait l'objet de réclamation des bénéficiaires ni de décision de l'administrateur, 15 points sont potentiellement pertinents dont 6 ont été reconnus par l'administrateur donc 9 sur 49 sont pertinents.*

[146] Quant à savoir si les frais sont raisonnables, le procureur de la Garantie soumet que la firme DMA a fait travailler 4 architectes sur le dossier et que cette firme a effectué 3 visite des lieux, ce qui lui semble excessif pour une maison unifamiliale.

[147] Bien que le rapport entre les points traités et les points soumis à l'arbitrage soit un indice, d'autres éléments doivent être analysés pour traiter de la pertinence des rapports d'expertises et pour évaluer si les frais réclamés sont raisonnables.

[148] Selon l'arbitre soussigné, il faut aussi examiner les mandats confiés à ces firmes.

[149] Pour la firme BES, « le mandat consiste à réaliser une expertise structurale à la résidence en question afin de ressortir les non-conformités et défauts le cas échéant. Tout doit être revu car il apparaît, selon les photos prises par les propriétaires, qu'il y a des malfaçons un peu partout. »

[150] Les bénéficiaires ont donc confié à cette firme un mandat qui couvrait un champ d'investigation plus large que les points soumis au présent arbitrage.

[151] La firme DMA *a reçu de M. Pierre Pelletier et Mme Manon Touchette (il faut comprendre Laberge) d'expertiser la maison située au 1041, rue Touchette, St-Jérôme, Québec, afin d'évaluer la conformité des constructions réalisées par l'entrepreneur :*

- *aux plans et devis de référence*
- *à la réglementation pertinente en vigueur au lieu de l'ouvrage en vertu de la loi sur le bâtiment*
- *aux exigences de qualité inhérentes au programme de garantie de l'APCHQ*
- *la portée de la présente étude est donc gouvernée par l'alinéa 5 de l'article 10 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

[152] Il s'agit donc, selon DMA, d'une étude complète de conformité aux normes en vigueur, mandat qui dépasse largement le cadre du présent arbitrage.

[153] L'arbitre soussigné considère que les bénéficiaires ont le droit de commander des études aussi exhaustives qu'ils le désirent, mais constate que le règlement sur les bâtiments résidentiels neufs limite le remboursement des frais de ces études aux portions pertinentes reliées au dossier soumis à l'arbitrage.

[154] De plus, il faut noter que le dossier en arbitrage est constitué uniquement des points en litige et non pas de ceux qui ont fait l'objet d'une entente ou d'une décision favorable de l'administrateur du plan de garantie.

[155] Cependant, en tenant compte des circonstances très particulières du dossier créé par la désertion pure et simple du chantier par l'entrepreneur et par les nombreuses malfaçons constatées par l'administrateur et par les experts, il apparaît raisonnable à l'arbitre soussigné, malgré le fait que les expertises dépassent le cadre du présent arbitrage, que les frais soient partagés entre l'administrateur et les bénéficiaires. Pour l'étude BES, l'administrateur devra rembourser 70% du coût et pour l'étude DMA, 50% du coût.

[156] Après avoir visité les lieux, entendus les témoignages, analysé les rapports des experts et avoir tenu compte du règlement et de la jurisprudence, l'arbitre soussigné :

-déclare que les plans déposés font partie intégrante du contrat d'entreprise,

-ordonne que des travaux soient faits pour centrer la fenêtre avant au sous-sol et pour centrer la porte de l'entrée principale de la maison,

-constate que la Garantie accepte de poser des planches anti-torsion dans la salle technique du sous-sol,

-décide que la tuyauterie de drainage passant dans le mur extérieur doit être enlevée et placée dans une cloison intérieure qui doit être modifiée pour la recevoir,

-prend acte de l'engagement de la Garantie de consolider le mur sous la fenêtre du sous-sol avant et de refaire les joints si nécessaire, de compléter les joints au dessus de la porte de la salle de bain du sous-sol, de vérifier les appuis et de refaire les joints à la chambre principale et à la deuxième chambre, là où les joints sont brisés. Cet engagement porte sur le plâtrage et le sablage seulement. La peinture sera faite par le bénéficiaire tel que prévu au contrat,

-ordonne à la Garantie de compléter les travaux d'isolation au pourtour des ouvertures extérieures,

-prenant acte d'une entente, décide que des travaux de correction devront être apportés concernant l'espacement des poutrelles du plancher de l'étage et ce, conformément aux directives du fabricant,

-estime équitable, vu les circonstances très particulières du présent litige, que l'administrateur procède à l'installation d'un muret en blocs de verre à la salle de bain

à l'étage et fasse l'installation de la tuyauterie pour le lave-vaisselle, ainsi que l'installation des accessoires de la salle de bain,

-prend acte de l'engagement de la Garantie de procéder au clouage de la lucarne avant tel que recommandé par l'ingénieur,

-prend acte de l'engagement de la Garantie de procéder à la finition en gypse des murs de la salle mécanique à l'exception du plafond,

-rejette la demande de remboursement de frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de biens présentée par les bénéficiaires,

-condamne l'administrateur à payer 70% des frais d'expertise encourus par les bénéficiaires dans ce dossier pour la firme BES et 50% pour la firme DMA,

-condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage,

-accorde à la Garantie un délai de 2 mois à compter des présentes pour effectuer les travaux à la maison des bénéficiaires.

Alcide Fournier
Arbitre
27 juillet 2005

Résumé

L'entrepreneur délaisse le chantier laissant la maison inachevée. L'entrepreneur en défaut de ses obligations est remplacé par un autre engagé par la Garantie. Dans ce dossier, la Garantie a rendu 4 décisions portant sur 83 points, 31 points sont portés en arbitrage dont 9 sont retirés en cours d'audience et 5 font l'objet d'une entente. La demande des bénéficiaires de se faire payer des frais de relogement dans l'éventualité de quitter leur résidence durant les travaux est rejetée car elle est prématurée puisqu'il n'y a pas de décision de la garantie qui a été rendue à ce jour. Les frais d'expertises commandées par les bénéficiaires sont remboursés à 70 % pour l'une et 50% pour l'autre, car elles outrepassaient le cadre du présent arbitrage. Les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.