

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE
No: 054233**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.
Dossier # : 040827001**

Mme Christiane Thivierge

Bénéficiaire
Demanderesse

c.
Construction Mario Noël / 9076-0901
Québec inc.

Entrepreneur
Intimé

et
La Garantie des Bâtiments
Résidentiels Neufs de L'APCHQ
inc.

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

Le 29 novembre 2004

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

**ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
507, Place d'Armes, bureau 1525
Montréal, QC
H2Y 2W8**

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 07 septembre 2004.

Historique du dossier

26 juin 2003	Réception du bâtiment et éléments à parachever.
11 mars 2004	Plaintes écrites de la Bénéficiaire pour travaux à faire ou à terminer avec une liste de 16 items (voir onglet 3 du cahier des pièces).
25 mars 2004	Avis de l'Administrateur à l'Entrepreneur demandant à ce dernier d'intervenir dans le dossier.
15 avril 2004	Intervention de l'Administrateur. Mise-en- demeure à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs.
15 avril 2004	Avis de l'Administrateur à la Bénéficiaire pour inspection du bâtiment.
01 juillet 2004	Date de l'inspection du bâtiment par l'Administrateur.
9 août 2004	Rapport d'inspection par l'Administrateur en 23 points.
07 septembre 2004	Désignation de l'arbitre.
08 septembre 2004	Réception du dossier de Soreconi.
10 septembre 2004	Reçu formulaire de demande d'arbitrage comprenant 7 items.
10 septembre 2004	Addenda de l'Administrateur à son rapport d'inspection du 9 août 2004

17 septembre 2004	Reçu formulaire de demande d'arbitrage comprenant 8 items.
29 septembre 2004	Réception du cahier des pièces émis par l'Administrateur
18 novembre 2004	Audition
29 novembre 2004	Décision

Identification des parties

Bénéficiaires

Mme Christiane Thivierge
2274 avenue Rouette
Pointe-du Lac, QC, G0X 1Z0

Entrepreneur

Construction Mario Noël _ 9076-0901
461 rue du Domaine
Pointe-du-Lac, QC, G0X 1Z0

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de L'APCHQ Inc
2825 Boul. Wilfrid Hamel
Québec, QC, G1P 2H9
Tél. : (418) 682-3794
Tel : 1 800 561-6575
Fax : (418) 682-3653

Liste des pièces produites au dossier

Pièces A-1 à A-10

Cahier des pièces émis par l'Administrateur en 10 onglets.

DÉCISION

- [1] L'audition a eu lieu au domicile de la Bénéficiaire au 2274 avenue Rouette, Pointe- du - Lac, Q.C.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) Mme Christiane Thivierge, Bénéficiaire..
 - b) Me Stéphane Grenier, procureur de la Bénéficiaire .
 - c) Me François Caron, procureur de l'Administrateur.
 - d) M. Yvan Gadbois, représentant de l'Administrateur.
- [3] L'Entrepreneur était absent et n'était pas représenté.
- [4] Le présent arbitrage fait suite à une décision de l'inspecteur-conciliateur Yvan Gadbois, en date du 9 août 2004, où l'on peut lire à l'onglet 8 du cahier de pièces émis par l'Administrateur ce qui suit :

« Il a été convenu entre les parties qu'à la convenance de la bénéficiaire, l'entrepreneur effectuera les travaux mentionnés aux points nos 1 et 2.

1. PORTES MIROIR AUX GARDE-ROBES.

Règlement :

Tel que convenu avec la bénéficiaire antérieurement à notre inspection, l'entrepreneur est toujours disposé à faire l'installation des portes miroir déjà sur place aux garde-robres à la convenance de la bénéficiaire.

2. POIGNÉES DE PORTES INTÉRIEURES :

Règlement :

Tel que convenu avec la bénéficiaire antérieurement à notre inspection, l'entrepreneur est toujours disposé à faire l'installation des poignées déjà sur place aux portes intérieures à la convenance de la bénéficiaire.

Aucun règlement n'étant intervenu entre les parties relativement aux points qui suivent, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. doit statuer sur cette portion de la demande de réclamation écrite des bénéficiaires.

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. DOIT CONSIDÉRER LES POINTS N^{OS} 3 À 7 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :

L'entrepreneur devra se conformer aux décisions rendues aux points n^{OS} 3 à 7 à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant la réception du présent rapport.

Concernant les points qui suivent, nous sommes en présence de travaux de parachèvement qui, conformément à l'article 3.1 du contrat de garantie, ont été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment. Considérant que l'entrepreneur ne s'entendait avec la bénéficiaire sur plusieurs points, les travaux n'ont pas été complétés à ce jour. Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

3. APPLICATION DU CRÉPI SUR LA FONDATION

Travaux :

L'entrepreneur devra appliquer un crépi conventionnel sur l'ensemble des murs de fondation.

4. INSTALLTION D'UNE CHEMINÉE PRÉFABRIQUÉE AU SOUS-SOL

Travaux :

L'entrepreneur devra installer une cheminée préfabriquée sans bâti extérieur au mur arrière du bâtiment avec une sortie au sous-sol près du mur mitoyen au garage tel que spécifié par la bénéficiaire lors de l'inspection.

5. PORTE MOUSTIQUAIRE À L'ENTRÉE AVANT

Travaux :

L'entrepreneur devra installer une porte moustiquaire à la porte d'entrée avant. En l'absence de précision aux documents contractuels sur le type de porte, l'entrepreneur devra installer une porte moustiquaire standard, soit une porte d'aluminium ou de prix équivalent en bois.

Concernant les points n^{os} 6 et 7 qui suivent, nous sommes en présence de malfaçons non apparentes qui, conformément à l'article 3.2 du contrat de garantie, a été dénoncée dans l'année suivant la réception, soit lors de l'inspection. Il est à noter que l'Entrepreneur a accepté que ces points soient traités à la présente plainte. Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

6. GARDE-MANGER À LA CUISINE

(Nouveau point mentionné par la bénéficiaire lors de l'inspection)

Travaux :

L'entrepreneur devra réajuster et fixer adéquatement le module du garde-manger à la cuisine.

7. JOINTS À REFAIRE AU PAREMENT DE CANEXEL

(Nouveau point mentionné par la bénéficiaire lors de l'inspection)

Travaux :

L'entrepreneur devra vérifier l'ensemble des joints de scellant au parement de Canexel et retoucher ceux fissurés.

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC, NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS N^{OS} 8 À 22 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :

Concernant les points n^{os} 8 à 10 qui suivent, nous sommes en présence de travaux de parachèvement qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment.

8. FINIR LE MUR AU RANGEMENT SOUS L'ESCALIER DE L'ENTRÉE

9. FAIRE L'INSTALLATION DE LA POIGNÉE INTÉRIEURE À LA PORTE DE GARAGE.

10. FAIRE LA GALERIE À L'ARRIÈRE DU BÂTIMENT

Concernant les points n^{os} 11 et 12 qui suivent, nous sommes en présence de situations apparentes qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment.

11. REMPLACER LES FENÊTRES DU SALON ET DE LA SALLE À MANGER PAR DE NOUVELLES DE SIX (6) PIEDS DE HAUTEUR

12. REMPLACER TUILES AU PLAFOND SUSPENDU ENDOMMAGÉES AVANT LA RÉCEPTION DU BÂTIMENT PAR UNE FUIITE D'EAU

Concernant les points n^{os} 13 à 16 qui suivent, nous devons nous référer aux articles 3.2, 3.3 et 3.4 du contrat de garantie, lesquels stipulent que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Dans le cas présent, les situations ont été dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 11 mars 2004 alors que le bénéficiaire nous a confirmés avoir constaté les situations suite à l'intervention de l'entrepreneur à l'été 2003 au plus tard au mois d'août 2003. Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable et par conséquent, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. ne peut intervenir pour ces points.

13. REMPLACER LES PORTES EN PIN JOINTÉ PAR DES PORTES EN PIN CLAIR

14. BOUCHER LES TROUS DANS LE GYPSE SUITE AU DÉPLACEMENT D'ACCESSOIRES ÉLECTRIQUE

15. BOUCHER LES OUVERTURES LAISSÉES DANS LE HAUT DES CADRES DE PORTES REMPLACÉS

16. FAIRE LE JOINT DE SILICONE ENTRE LE COMPTOIR DE CUISINE ET LE MUR

Concernant les points n^{os} 17 à 19 qui suivent, nous sommes d'avis que les situations observées ne peuvent être considérées comme des malfaçons pouvant être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

17. SOLIDITÉ DU PLANCHER DE LA CUISINE

(Nouveau mentionné par la bénéficiaire lors de l'inspection)

18. SOLIDITÉ DU PLANCHER DE L'ENTRÉE À PALIER

(Nouveau point mentionné par la bénéficiaire lors de l'inspection)

19. ABSENCE DE DÉTECTEUR DE MONOXYDE DE CARBONE AU GARAGE NON FINI

Concernant les points n^{os} 20 et 21 qui suivent, nous sommes d'avis que la situation observée est d'usage courant dans l'industrie de la construction résidentielle et ne peut être considérée comme une malfaçon telle qu'indiquée à l'article 3.2 du contrat de garantie.

20. REMPLACER LA MOULURE BLANCHE À LA BASE DES CAISSONS D'ARMOIRE PAR UNE MOULURE EN BOIS DE MÊME TEINTE QUE LES ARMOIRES

21. FERMER LE DESSUS DU MODULE D'ÉCLAIRAGE DANS LA SALLE DE BAINS

Concernant le point que suit, nous devons nous référer à l'article 4,9 du contrat de garantie, lequel article stipule que les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées, et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie.

22. FAIRE L'ENTRÉE EN GRAVIER AVEC UNE BORDURE DE BÉTON

La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. n'est présentement pas en mesure de statuer sur le point n^o 23 :

Lors de notre inspection, ce point fut omis. Conséquemment, nous devons procéder à une inspection supplémentaire afin de procéder aux vérifications que nous devons effectuer. Nous communiquerons au préalable avec les parties concernées pour fixer le rendez-vous à cet effet.

23. MOUSTIQUAIRE ENDOMMAGÉE À LA CHAMBRE DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Nous espérons que les travaux mentionnés aux points n^{os} 1 à 7 du présent rapport seront exécutés ç l'intérieur des délais mentionnés et nous vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Yvan Gadbois, T.P.

Inspecteur-Conciliateur

Service d'inspection et de conciliation. »

- [5] Un peu plus tard, soit le 10 septembre 2004, l'inspecteur conciliateur Gadbois, pour l'Administrateur, produisait un addenda où l'on peut lire :

«**ADDENDA** :

Le présent addenda fait partie intégrante de notre rapport d'inspection émis le 9 août 2004.

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. a été informée par la bénéficiaire d'une omission d'un point audit rapport d'inspection.

Dans les circonstances, **La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.** se doit de rectifier la situation.

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. NE PEUT CONSIDÉRER LE POINT N ^o 24 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :
--

Concernant le point n^o 24, nous sommes en présence de **travaux de parachèvement** qui, contrairement aux exigences de **l'article 3.1** du contrat de garantie, n'a pas été dénoncé par écrit au moment de la réception du bâtiment.

24. ISOLATION NÉCESSAIRE ET PROTECTION EN PIERRES POUR POÊLE À BOIS AVEC SURFACE SURÉLEVÉE

Veillez nous excuser pour cette omission et nous vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Yvan Gadbois, T.P.

Inspecteur-conciliateur

Service d'inspection et conciliation »

[6] Dans ces explications, l'inspecteur-conciliateur a déclaré avoir oublié ce point lors de son rapport du 9 août 2004. Quoiqu'il en soit, cet addenda concernant le poêle à bois faisait partie de la réclamation écrite de la Bénéficiaire. Ainsi l'arbitre s'en trouvait saisi nonobstant l'addenda de l'inspecteur-conciliateur. En effet, si l'Administrateur oublie un point soumis par écrit par le Bénéficiaire, l'arbitre a juridiction, ipso facto, car la base de la décision est la réclamation écrite de la Bénéficiaire, contrairement à la prétention du procureur de l'Administrateur. Tant en équité qu'en droit, l'arbitre a le devoir de se prononcer sur toute la réclamation écrite de la Bénéficiaire. C'est à dire sur tous les points où la Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, lesquels deviennent automatiquement en litige, à moins que la Bénéficiaire ne retire sa demande, ce qui n'est pas le cas en ce qui concerne l'item 24.

Témoignage de la Bénéficiaire, à la demande de son procureur.

[7] La Bénéficiaire a témoigné sur les points 8 à 24 inclusivement du rapport d'inspection et de l'addenda.

[8] Au point 8, elle a fait remarquer que le gyproc manquait et qu'il devait aussi y avoir quelques tablettes.

[9] Au point 9, elle a montré la poignée de porte du garage, laquelle n'était pas installée et en fait pas installable, puisqu'elle était pliée au point d'être inutilisable.

[10] Au point 10, en ce qui concerne la galerie arrière du bâtiment, elle a montré à l'arbitre qu'elle n'avait pas été construite. Comme il y avait une porte de sortie à cet endroit, il y aurait dû y avoir une galerie, dit-elle.

[11] Au point 11, l'Entrepreneur lui aurait promis d'installer des fenêtres qui descendaient plus bas afin qu'elle puisse mieux voir à l'extérieur, plus particulièrement la fenêtre du salon qui donne sur un ruisseau arrière aurait dû être plus basse afin qu'elle puisse voir l'eau du ruisseau.

[12] Au point 12, elle a montré 3 tuiles qui devraient être remplacées car elles sont abîmées.

- [13] Au point 13, elle a fait remarqué au soussigné que les portes étaient en pin jointé et elles auraient dû être en pin clair, puisque, sur le devis, l'on mentionnait que les portes devaient être vernies. Or, dit-elle, on ne vernit pas des portes jointées mais des portes pleines.
- [14] Aux points 14 et 15, le soussigné a pu remarquer qu'il y avait des trous dans le gypse et des ouvertures dans le haut des cadres de porte.
- [15] Au point 16, le soussigné a noté qu'il y avait un espace de 1/8 à 1/4 de pouce entre le comptoir et le mur de la cuisine.
- [16] Aux points 17 et 18, l'arbitre a pu constater que le plancher avait gonflé quelque peu à trois endroits.
- [17] Au point 19, de fait, il n'y a pas de détecteur de monoxyde de carbone dans le garage.
- [18] Au point 20, elle avait eu la promesse de l'Entrepreneur qu'il devait installer, à tout le moins, une moulure en dessous des armoires.
- [19] Au point 21, il est admis de part et d'autre que cet item n'est pas en arbitrage.
- [20] Quant au point 22, elle a dû faire faire l'ouvrage rapidement dans l'entrée car il y avait de la boue un peu partout. Elle l'a donc fait faire par un autre Entrepreneur qu'elle a payé. Il est clair que, sur ce point, l'arbitre n'a pas juridiction car la Bénéficiaire réclamait un montant d'argent. Par ailleurs ce point est dans les exclusions de la Garantie au paragraphe 12.9 du *Règlement sur la plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [21] Au point 23, l'arbitre a noté un léger trou de clou très minime. Et sur ce point, l'arbitre ne peut se prononcer car c'est trop minime. En vertu d'une maxime de droit, l'arbitre n'a pas à se prononcer quand l'enjeu est de très peu d'importance.
- [22] Au point 24, soit celui de l'addenda du 10 septembre 2004, la Bénéficiaire dit que l'Entrepreneur avait signé pour faire la cheminée et, comme il est dit plus loin, l'arbitre a rejeté l'objection du procureur de l'Administrateur qui ne voulait pas que ce point soit traité à l'arbitrage.
- [23] Le procureur de l'Administrateur s'est objecté à l'adjudication de l'arbitre sur le point 24 de la décision de son client. Qu'un inspecteur escamote, involontairement ou non, un point de plaintes écrites d'un Bénéficiaire, cette omission donne, ipso facto, juridiction à l'arbitre.

Aussi l'argument de l'Administrateur à l'effet que l'arbitre ne peut entendre la Bénéficiaire sur le point 24, tient d'autant moins que l'inspecteur Gadbois a admis (on le verra un peu plus loin), candidement avoir oublié ce point dans sa décision du 9 août 2004; c'est ce qui l'a amené à faire un Addenda tardivement, soit après la demande d'arbitrage, et avant l'arbitrage de ce jour. L'erreur vient de l'Administrateur. Un procureur ne peut invoquer la turpitude de son propre client. Cet addenda, en équité comme en droit, n'était pas de nécessité absolue. La décision de l'Administrateur, (incluant l'Addenda), et la décision de l'arbitre sont des procédures accélérées pour la protection du consommateur conformément à l'intention du législateur dans le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Il est du devoir de l'arbitre de ne pas retarder indûment.

[24] Le procureur a insisté, à quelques reprises, pour que l'arbitre se prononce sur son objection à entendre le point 24. Voilà qui est fait, même si ce n'était pas vraiment nécessaire.

Contre-interrogatoire de la Bénéficiaire par le procureur de l'Administrateur

[25] Après l'interrogatoire par son procureur, la Bénéficiaire a été questionnée par le procureur de l'Administrateur.

[26] Au point 8, elle répond qu'il y a une partie en gyproc, qui n'est pas là alors que ça devait y être. Ce n'est donc pas fini comme partout ailleurs. Une feuille de gyproc est manquante.

[27] Au point 9, elle dit que la poignée existe mais qu'elle n'est pas installable, car elle est toute tordue.

[28] Au point 10, elle répond au procureur de l'Administrateur, qu'il faut faire la galerie arrière vis-à-vis la porte, car elle a des enfants. Elle ajoute que ce n'est pas sur les plans et que ce n'est pas au contrat non plus, en réponse au procureur de l'Administrateur,

[29] Au point 11, elle répond au procureur de l'Administrateur qu'il y avait eu une entente verbale qu'il y aurait des fenêtres plus grandes que ce qu'il y avait sur les plans, et de fait, c'est ce que l'Entrepreneur a respecté partiellement. Toutefois, les fenêtres de la salle à manger et du salon n'ont pas été faites conformément à l'entente verbale. Et c'est ce qui a fait qu'elle n'a pas signé le plan. Et pour démontrer qu'il y avait bel et bien entente, elle

ajoute que l'Entrepreneur a mis deux fenêtres additionnelles qui ne sont pas sur le plan. Ensuite elle réplique au procureur de l'Administrateur que la fenêtre de la salle à manger devait être plus basse pour qu'elle puisse voir le ruisseau. Comme elle aime l'eau; ça fait toute une différence.

[30] Au point 12, il y a trois tuiles de plafond à remplacer.

[31] Au point 13, plusieurs portes n'ont pas été changées en bas.

[32] Au point 14, l'Entrepreneur devait boucher deux trous d'installation électrique au plafond et un autre au mur arrière.

[33] Au point 15, les cadrages sont mal installés.

[34] Au point 16, le mur gondole et gonfle. Il n'y a pas de finition et l'eau du comptoir de cuisine s'en va à l'arrière à cause de l'espace entre le mur et le comptoir. Les défauts sont apparus graduellement avec le temps et l'utilisation de l'eau. Elle n'a pas mentionné le problème lors de la prise de possession de la maison, car il n'existait pas. Un joint de silicone entre le gyproc et le lavabo s'impose actuellement, car le problème s'aggrave encore et va continuer à s'aggraver. Le soussigné croit aussi, qu'à cause du gyproc qui est poreux, l'eau qui coule sur le mur jusqu'en bas ne peut faire autrement que causer des dommages. La prépondérance de la preuve est à l'effet que les dispositions du Règlement sur le plan de garantie, quant aux délais, ont été respectées,

[35] Aux points 17 et 18, il y a une languette qui n'est pas fixée en dessous du lavabo, et le plancher gondole à deux endroits précis.

[36] Au point 19, le procureur de la Bénéficiaire admet que le détecteur de monoxyde de carbone n'est pas inclus dans les devis.

[37] Au point 20, elle répond au procureur de l'Administrateur que le fabricant des armoires de cuisine ne voulait pas faire les corrections car il n'avait pas été payé par l'Entrepreneur. Toutefois il était d'accord pour les faire lorsqu'il serait payé. Quant à elle, comme elle est perfectionniste, quand elle voit des bordures blanches en dessous elle n'est pas satisfaite.

[38] Le point 21 n'est pas en arbitrage.

[39] Le point 22 n'est pas couvert.

[40] Le point 23 est escamoté.

[41] Sur le point 24, il est clair que l'Entrepreneur devait faire une cheminée et il semble bien que tout le monde soit d'accord excepté pour l'isolation, la protection en pierre et la surface élevée.

[42] À Me Caron elle répond avoir visité la construction souvent, en moyenne une fois par mois au début, et peut-être un peu moins souvent par la suite.

[43] En ce qui concerne l'item 24, elle montre un document au procureur de l'Entrepreneur, en date du 28 février 2003, où l'on peut lire :

- *isolation nécessaire et protection en pierres pour poêle à bois avec surface élevée.*

Ce document est signé par les deux parties et on le retrouve aussi à l'onglet 1, cinquième page du cahier de pièces émis par l'Administrateur.

[44] Pour ce qui est de l'onglet 2 du cahier des pièces émis par l'Administrateur, elle admet avoir signé ce document, mais elle l'a signé à la hâte dans l'auto de l'Entrepreneur qui insistait pour qu'elle signe dans une hâte extrême : elle n'avait presque pas de choix.

[45] Il est exact qu'elle n'a pas mentionné les trous au plafond lors de la réception du bâtiment. De fait l'Entrepreneur devait toujours réparer mais il était introuvable et ne retournait pas les appels. Il a même déménagé trois fois, soit pendant la construction soit après la construction.

[46] À une autre question de Me Caron à savoir s'il est exact qu'il y a une différence notable entre le plan et la maison actuelle. Elle soutient que, grosso modo, le plan est à peu près identique, sauf pour les châssis. Et il est exact de dire que l'Entrepreneur a fait des modifications à sa demande.

Défense de l'Administrateur

[47] Par la suite, Me Caron fait entendre l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, M. Yvan Gadbois.

- [48] Ce dernier déclare qu'il est inspecteur-conciliateur depuis 14 ans, qu'il est technologue en architecture, qu'il est membre des technologues professionnels du Québec et finalement qu'il fait une centaine d'inspections par année.
- [49] Il a fait une constatation sur les lieux et il a tenté d'avoir une entente. Son inspection a été faite le 1^{er} juillet 2004 en présence de la Bénéficiaire et de l'Entrepreneur Mario Noël.
- [50] Sur les points 8, 9 et 10, il répond qu'ils constituaient des travaux de parachèvement qui devaient être terminés par l'Entrepreneur. Ils n'ont pas été dénoncés dans la pièce A-2, lors de la réception du bâtiment. De plus, dit-il, même pour une personne qui n'est pas dans le domaine, c'était facile à voir.
- [51] Quant aux points 11 et 12, il dit qu'il y aurait lieu de remplacer trois tuiles au plafond. Cet item constituait une situation apparente. Elle devait donc être dénoncée dans la pièce A-2 et ça n'a pas été fait. Il s'agissait, dit-il, d'éléments visibles et apparents. Et il n'était pas besoin d'être un expert.
- [52] Au point 13 à 16, en ce qui concerne les portes jointées, les trous dans le gypse, et les joints de silicone, pour ces éléments, il y a eu intervention de l'Entrepreneur suite à la réception du bâtiment. L'intervention s'est faite en août 2003. Ils ont donc été dénoncés après le délai de 6 mois du Règlement. En effet, dit-il, ça n'a été dénoncé que le 11 mars 2004. La même chose pour les comptoirs de cuisine, au point 16, où il y aurait peut-être dû y avoir un joint de silicone; c'était aussi des malfaçons apparentes et le délai ne devait pas excéder 6 mois.
- [53] En ce qui concerne les points 17, 18 et 19, il n'y avait pas là de malfaçon. Il a vérifié la structure du plancher et c'était conforme. Quant à l'article 19, il s'agit d'une exigence au niveau des municipalités mais pas au niveau du Code national du bâtiment. De plus, dit-il, un détecteur de monoxyde de carbone n'est pas requis dans un garage non fini.
- [54] Au point 20, il a trouvé que le tout était normal dans l'industrie de la construction. Le module lui-même était en mélamine à l'origine sauf certains éléments et les portes sont en chêne. D'ailleurs on ne voit pas ce détail, si ce n'est au niveau du réfrigérateur.
- [55] Les points 21 et 22 ne sont pas couverts par le Plan de garantie.
- [56] Quant au point 23, c'est infime.

[57] La Bénéficiaire demande de témoigner à nouveau pour dire qu'elle avait prévenu l'Entrepreneur que les fenêtres arrières devaient être plus basses de même que celles du côté droit. Quand elle est venue à la maison pour vérification, les fenêtres étaient déjà installées. Pourtant l'Entrepreneur avait été mis au courant, elle s'était fiée à sa parole. Elle s'était fiée aussi à sa parole en ce qui concerne les portes et les cadrages. Elle s'est beaucoup fiée à la parole de l'Entrepreneur. Elle répète qu'il a déménagé dans trois résidences différentes la même année, il était très difficile à rejoindre. Il ne retournait jamais ses appels. Tous les délais sont dus à l'Entrepreneur, car elle n'avait pas l'adresse de sa maison. En aucune façon elle pouvait le rejoindre.

[58] Quant au point 24 pour la cheminée et ses composantes, elle reconnaît avoir oublié de dénoncer ce point lors de de la réception du bâtiment et admet que c'était apparent. Le procureur de l'Administrateur commente alors que ce point a été dénoncé tardivement.

[59] **PAR CES MOTIFS, l'arbitre :**

[60] **ENTÉRINE** les points 1 à 7 inclusivement de la décision de l'Administrateur et

ORDONNE à l'Entrepreneur de faire les corrections qui s'imposent selon les règles de l'art dans un délai de 60 jours de la date de la présente décision.

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement sur le plan de Garantie,

CONSIDÉRANT le Code de procédure civile,

CONSIDÉRANT le Code civil,

CONSIDÉRANT la Loi sur l'interprétation,

CONSIDÉRANT la doctrine et l'actuelle jurisprudence,

CONSIDÉRANT les règles de droit et l'équité,

[61] **CONCLUT** que la demande d'arbitrage sur le fonds est en dehors des délais fixés par le Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, en ce qui concerne les points 8,9,10,11,12,13,14,15;

- [62] **REJETTE** la demande sur les points 21,22 et 23 pour les raisons mentionnées aux paragraphes 38,39 et 40 de la présente décision;
- [63] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur les susdits points;
- [64] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur le point 24 parce que dénoncé tardivement mais réserve spécifiquement les recours devant un tribunal civil.
- [65] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur les points 17,18,19 et 20 pour les raisons mentionnées aux paragraphes 53 et 54 de la présente décision.
- [66] **REJETTE** la décision de l'Administrateur sur le point 16 du rapport d'inspection, pour les raisons mentionnées au paragraphe 34 de la présente décision;
- [67] **ACCUEILLE** la demande de la Bénéficiaire sur le point 16;
- [68] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de faire les correctifs qui s'imposent sur le point 16 selon les règles de l'art, dans un délai de 60 jours de la date de la présente décision;
- [69] **RÉSERVE** les recours des parties devant un tribunal civil

COÛTS

- [70] Les frais de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie.

Montréal, 29 novembre 2004



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)