

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE
No: 047432**

Dossier # 041008001

Marcel Aubin

Bénéficiaire
Demandeur

c.
Habitation Chambord inc.

Entrepreneur
Intimé

Et
La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

10 décembre 2004

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

**ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
Ferland Marois Lanctot/ Soreconi
555, boul. René- Lévesque, bureau 1220
Montréal, QC , H2Z 1B1**

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Sorbonique en date du 20 octobre 2004.

Historique du dossier

4 février 2003	Contrat préliminaire (condominium) entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur.
9 mai 2003	1 ^{ère} réclamation écrite du Bénéficiaire à l'Entrepreneur (panneau électrique), voir A-3.
17 mai 2003	2 ^{ième} réclamation écrite du Bénéficiaire à l'Entrepreneur, voir A-3.
14 juin 2003	3 ^{ième} réclamation écrite du Bénéficiaire à l'Entrepreneur en 8 points,(panneau et porte-patio) voir A-3.
23 juin 2003	4 ^{ième} réclamation écrite du Bénéficiaire à l'Entrepreneur, (porte-patio) voir pièce A-13, en 3 pages, <u>produite à l'audience par l'Administrateur à la demande de l'Arbitre.</u>
25 juin 2003	Date de la réception du bâtiment selon le Bénéficiaire, voir A-6.
26 juin 2003	5 ^{ième} réclamation écrite du Bénéficiaire à l'Entrepreneur en 6 points (porte-patio) voir A-3, 2 ^{ième} réclamation écrite pour la porte-patio .
29 août 2003	Contrat de vente notarié entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, voir A-4. Réception du bâtiment selon l'Administrateur, voir A-10 page 2 .
28 février 2004	6 ^{ième} réclamation écrite du Bénéficiaire à l'Entrepreneur, voir A-10 page 2. <u>Ce document n'est pas au dossier.</u>

2 mars 2004	7 ^{ième} réclamation écrite par le Bénéficiaire voir A-6
14 avril 2004	Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur à l'effet qu'il a entièrement complétées les déficiences il y a longtemps, excepté la déficience apparaissant dans le courrier de l'Entrepreneur en date du 28 février 2004, voir pièce A-7.
5 mai 2004	Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur concernant l'impossibilité de faire signer l'étape 5 par le Bénéficiaire, voir pièce A-7.
29 juin 2004	8 ^{ième} réclamation écrite du Bénéficiaire à l'Entrepreneur, voir A-10 page 2. <u>Ce document n'est pas au dossier.</u>
27 août 2004	Inspection par le directeur adjoint du service d'inspection et conciliation chez l'Administrateur.
21 septembre 2004	Rapport d'inspection par le sus - nommé en 20 points
21 septembre 2004	Recommandation par le directeur du service d'inspection de l'Administrateur à l'Entrepreneur lui conseillant fortement de communiquer avec M. Luc Bondaz, un expert en construction, voir pièce A-10, document produit en liasse après le rapport d'inspection.
20 octobre 2004	Désignation de l'arbitre
7 décembre 2004	Audition
10 décembre 2004	Décision

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRE

M. Marcel Aubin
489 Hélène Baillargeon
Montreal, Qc
H2J 4E8

ENTREPRENEUR

Habitat Chambord inc.
8000 boul. Langelier # 407
Montreal, QC, H1P 3K2
Tel. : (514) 329-5456
Fax : (514) 329-9926

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Anjou, Qc, H1M 1S7
Tél. : (514) 353-1120
Fax : (514) 353-4871
Courriel : flaplante@apchq.com

Liste des pièces produites au dossier

Pièces A-1 à A-12 inclusivement que l'on retrouve dans le Cahier de pièces émis par l'Administrateur

Liste des pièces produites au dossier en audience

Pièce A-13 :

Liste pré établie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment, en date du 23 juin 2003, signée par l'Entrepreneur seulement et faisant référence, entre autres, à la porte-patio.

Pièce B-1 :

Rapport d'expertise, en date du 15 novembre 2004, par l'ingénieur Claude Guertin.

AUDITION DU 7 décembre 2004

- [1] La visite des lieux et l'audition ont eu lieu au condo du Bénéficiaire, dont il est question aux présentes, au 489 rue Hélène Baillargeon, Montreal, Qc.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Marcel Aubin, Bénéficiaire, et sa conjointe;
 - b) M. Jean Bouchard, représentant de l'Entrepreneur;
 - c) Me François Laplante, procureur de l'Administrateur;
 - d) M. Jocelyn Dubuc, directeur adjoint chez l'Administrateur et signataire du rapport d'inspection du 21 septembre 2004 dans le présent dossier.
- [3] L'historique du dossier est important et fait partie intégrante de la présente décision.
- [4] La présente audition fait suite à huit réclamations écrites du Bénéficiaire dont il est fait mention dans l'historique du dossier, soit le 9 mai 2003, le 17 mai 2003, le 14 juin 2003, le 23 juin 2003, le 26 juin 2003, le 28 février 2004, le 2 mars 2004, le 29 juin 2004.
- [5] Le directeur adjoint de l'Administrateur a fait une inspection du bâtiment le 27 août 2004 et un rapport le 21 septembre 2004.
- [6] Dans ce rapport, que l'on retrouve à l'onglet A-10 du cahier de pièces émis par l'Administrateur, les parties se sont entendues pour que le litige ne porte que sur les points 2, 3, 4, 5, 6, 10 et 11 dont voici la teneur :

« LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 2 À 20 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :

Concernant les points 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.

2. **CONTOUR DE VINYLE ENDOMMAGÉ À LA FENÊTRE DE LA GRANDE CHAMBRE À COUCHER**
 3. **BULLES DANS LE VERNIS DU PLANCHER DE BOIS FRANC À UN ENDROIT DANS LA GRANDE CHAMBRE À COUCHER**
 4. **MANQUE DE VERNIS À UN ENDROIT SUR UNE LATTE DE BOIS FRANC AU PLANCHER DE LA SALLE À MANGER**
 5. **EMPLACEMENT DU PANNEAU ÉLECTRIQUE**
 6. **SENS D'OUVERTURE DE LA PORTE-PATIO**
...
 10. **LÉGER BRUIT DE CRAQUEMENT AU PLANCHER DU PASSAGE PRÈS DE LA PORTE DE LA GRANDE CHAMBRE À COUCHER**
-

En ce qui concerne le point 11 qui suit, nous sommes également d'avis que la situation observée sur la place ne constitue pas une malfaçon au sens de l'article 3.2 du contrat de garantie. En effet, les lattes de bois franc réagissent en fonction des saisons.

En été, alors que le taux d'humidité relative est généralement plus élevé, les lattes de bois prennent de l'expansion, d'où l'apparition parfois de légères ondulations.

En hiver, lorsque le taux d'humidité relative est généralement moins élevé, les lattes de bois se rétractent, d'où l'apparition parfois, de légers interstices entre les planchers.

Ce phénomène est considéré comme normal et ne peut être considéré comme une malfaçon.

11. **TRÈS LÉGÈRES ONDULATIONS PERCEPTIBLES À QUELQUES ENDROITS SUR LE PLANCHER DE BOIS FRANC »**
-

[7] Le rapport d'inspection est signé par le directeur adjoint, M. Jocelyn Dubuc du service d'inspection et de conciliation chez l'Administrateur.

[8] Comme remarque préliminaire, le procureur de l'Administrateur dit que tous les points plus haut mentionnés n'ont pas été déclarés par écrit dans les délais du Règlement.

- [9] À la demande de l'arbitre, le procureur de l'Administrateur produit comme pièce A-13, la "Liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment" daté du 23 juin 2003 et signé par le représentant de l'Entrepreneur seulement. L'arbitre note qu'il y est fait mention de replacer la porte-patio, entre autres.
- [10] Le Bénéficiaire n'a pas signé la pièce A-13 car il voulait ajouter des points de déficiences et tant l'Administrateur que l'Entrepreneur s'y sont objectés. D'après le Bénéficiaire, le plancher devrait être changé au complet. Les dénivellations dépassent de 5 fois et demie ce qui est acceptable. Le plancher n'est pas uniforme. Il y a aussi des dénivellations dans le sens de la longueur et non pas seulement dans le sens de la largeur. Dans la chambre à coucher il y a $\frac{1}{2}$ " de dénivellation sur 4' alors que la tolérance est de 6mm dans 800mm ou $\frac{1}{8}$ " dans 32". Le Bénéficiaire produit alors un rapport d'expertise en date du 15 novembre 2004 signé et vérifié par l'ingénieur Claude Guertin.
- [11] Le procureur de l'Administrateur s'objecte alors à la production de ce rapport pour trois raisons :
- a) Il n'a eu ce rapport qu'il y a environ deux semaines et il ne peut pas contre interroger l'ingénieur qui n'est pas à l'audience présentement;
 - b) Les dénivellations, d'après le procureur, c'est la première fois que cela est dénoncé comme tel;
 - c) Ce que l'Administrateur dit, c'est que la dalle, qui est croche, fait partie des parties communes.
- [12] La plainte, continue le procureur, devrait être faite par le Syndicat des condos et non pas par le Bénéficiaire. D'après lui, seulement les points 3, 4, 10 et 11 qui touchent au plancher devraient être traités; la dénivellation ne devrait pas faire l'objet du présent arbitrage.
- [13] Et le procureur continue en disant que, lorsque l'on soumet un rapport d'expert, il faut que l'expert soit présent. Et le procureur termine en disant que la procédure arbitrale suit les mêmes règles que le Code de procédure civile.

- [14] Le représentant de l'Entrepreneur, M. Jean Bouchard, qui est ingénieur civil, intervient alors pour dire que ce rapport produit comme B-1 n'est pas applicable car il s'agit d'un plancher et non d'un design d'architecture.
- [15] L'Entrepreneur intervient à nouveau pour dire qu'il n'y a jamais eu de décision par l'Administrateur qui ait été rendue sur le plancher.
- [16] Le procureur de l'Administrateur ajoute que les seules contestations sont celles rendues par l'Administrateur. Si l'on a un nouveau problème, on ne devrait pas y toucher.
- [17] Et le Bénéficiaire revient dans son explication pour dire que la dalle est croche et que le plancher craque dans la chambre avant, et dans la chambre arrière. Le soussigné l'a constaté lors de la visite des lieux. Le Bénéficiaire continue en disant que, dans la chambre avant, il y a des bulles et une dénivellation. Les bulles, dit-il, ont été mentionnées précédemment par écrit; il y a eu un grand nombre de lettres.
- [18] Puis il lit à la page 5 du rapport produit comme pièce B-1, ce qui suit :
- « Lors de notre inspection, nous avons vérifié le niveau au laser du plancher à sept (7) endroits différents et à trois (3) endroits le dénivèlement des planchers fut répertorié à l'aide d'un niveau de quatre pied (4'). Voir relevé des mesures sur croquis. Nous avons donc observé que le plancher ondule dans tous les sens et que la différence de niveau la plus élevée fut dans la chambre des maîtres. Sur une longueur de quatre pied (4'), trois quart de pouce (3/4") de dénivèlement. Avec ce dénivèlement les propriétaires doivent « chimer » ajuster les tables de chevets pour éviter de faire tomber les objets. Il n'est pas acceptable de répertorier ce genre de dénivèlement. Les normes de la construction pour la flexion (l'affaissement) d'un plancher sont de L/360. Soit un pouce (1") pour trente pieds (30'-0"). »
- [19] L'arbitre a pu noter qu'il y avait effectivement des bulles dans le plancher et qu'il manquait de vernis à différents endroits et qu'il y avait des inégalités, comme le soumet le Bénéficiaire, dans le sens de la longueur aussi, pas seulement dans le sens de la largeur.
- [20] Le procureur de l'Administrateur intervient, à nouveau, pour dire que ce problème du plancher est soulevé pour la première fois pour l'Administrateur. D'après le procureur, comme il s'agit d'un fait nouveau, même si c'est pour le plancher, il faut que le Bénéficiaire fasse une nouvelle plainte. Et le directeur adjoint, Jocelyn Dubuc, intervient

pour dire que, en ce qui concerne la dalle du plancher, il faut que ce soit une plainte du Syndicat des condos car cette dalle fait partie des parties communes.

[21] Le procureur dit alors qu'il a couvert les points 2, 3, et 4. L'on passe ensuite au point 6 en ce qui concerne la porte-patio.

[22] Le Bénéficiaire témoigne en trois points :

a) Il s'est fié à la maison modèle où la porte-patio n'ouvre pas dans le même sens que la sienne. En d'autres termes, la porte-patio n'ouvre pas dans le même sens que le condo témoin qu'il a visité.

b) La porte-patio qui ouvre dans le sens contraire à la porte actuelle est ce qui a fait qu'il a signé le contrat d'achat, du moins l'une des raisons pour l'achat. Actuellement c'est très malcommode pour lui et sa conjointe, quant à l'utilisation pour la remise et le BBQ;

c) En ce qui concerne sa sécurité, la sortie pour le BBQ est à gauche et lorsqu'il sort, il s'accroche dans la ligne à gaz.

[23] Le Bénéficiaire tient à noter que, si l'on inverse la porte, il faut aussi mettre l'interrupteur de la lumière de dehors à droite de même que les fils du système de sécurité

[24] L'Entrepreneur répond alors qu'il ne permet jamais qu'un client touche à la fenestration. S'il commençait à inverser une porte, il serait comme dans une tour de Babel. Il termine en disant que, dans la grande majorité, les gens étaient satisfaits du sens d'ouverture des portes. Le Bénéficiaire termine sur ce point en disant que l'on ne lui a jamais dit que la porte serait en sens inverse.

[25] L'Entrepreneur termine, de son côté, en disant que ce n'est pas plus dangereux chez le Bénéficiaire qu'ailleurs.

[26] Le procureur de l'Administrateur fait alors témoigner M. Jocelyn Dubuc qui a fait le rapport d'inspection du 21 septembre 2004. M. Dubuc déclare qu'il fait ce travail depuis 11 ans. Il est directeur adjoint du service d'inspection et de conciliation. Il s'occupe de la formation des conciliateurs. Il a agi comme conciliateur pendant plusieurs années. Il fait environ deux cents rapports d'inspection par année. Cela va faire 19 ans en janvier 2005 qu'il est dans le domaine. Il est technicien de génie en génie civil.

- [27] Suite à de nombreuses lettres du Bénéficiaire, il est intervenu au dossier.
- [28] Au point 2 de son rapport, M. Dubuc dit que c'est vrai que le contour de vinyle à la fenêtre est endommagé sauf que c'est quelque chose d'apparent qui aurait dû être dénoncé lors de la réception du bâtiment.
- [29] Puis le procureur réfère à une lettre du Bénéficiaire en date du 26 juin 2003 produit à l'onglet 3 où il lit :
- « Je vous demande donc de corriger ces éléments le plus tôt possible. Quant aux autres points que vous avez inscrits sur le formulaire de réception du bâtiment, je prends pour acquis qu'ils seront corrigés tel que promis. »
- [30] M. Dubuc, en répondant à son procureur, dit que le point 2 n'a pas été dénoncé par écrit lors de la réception et ce n'est pas quelque chose qui apparaît graduellement.
- [31] Sur ce point, le Bénéficiaire rétorque qu'il ne l'a pas vu lors de la réception, en effet, parce qu'il y avait un moustiquaire qui le cachait. Ce n'est que lorsqu'il a enlevé le moustiquaire qu'il a pu constater le bris. Pour lui, ce n'était donc pas apparent. Et M. Dubuc répond que ce qui est apparent, c'est ce qu'un acheteur diligent peut voir, ce qui est facile à voir pour le commun des mortels.
- [32] Quant au point 3 et 4, 10 et 11 concernant le plancher, M. Dubuc admet qu'il s'agit là de malfaçons, que c'est apparent et que ça devait être déclaré par écrit à l'Administrateur.
- [33] Le procureur ajoute qu'il opère dans un cadre très stricte qui est défini dans le contrat de garantie.
- [34] Pour le point 5, continue le procureur, en ce qui concerne le panneau électrique, ça rentre aussi dans les mêmes catégories. Et le témoin Dubuc dit, de plus, que ce n'est pas une malfaçon, et que d'autres propriétaires ou Bénéficiaires l'auraient trouvé tout à fait correct.
- [35] L'Entrepreneur intervient pour dire que, de Rio Grande à la Baie d'Hudson, l'on met le panneau électrique entre les colombages. On ne peut pas scier un colombage pour une question d'esthétique. Il a fait 380 autres condos et il trouve que, dans ce cas-ci, c'est un caprice. Pour satisfaire à ce caprice, d'après lui, il faudrait jouer avec la structure et il ne peut pas y toucher sans avoir l'assentiment du Syndicat des condos.

- [36] L'épouse du Bénéficiaire dit alors qu'elle ne peut pas mettre un cadre à cet endroit où est le panneau et que, pour cacher le panneau, il faudrait des rideaux, ce qui n'est pas joli du tout. Le Bénéficiaire termine sur ce point en disant qu'on lui a répété à quelques reprises, que c'était trop difficile à enlever.
- [37] Le représentant de l'Administrateur témoigne pour dire que la porte-patio, c'est compris dans l'enveloppe du bâtiment. D'après lui c'est une partie commune. Le Bénéficiaire répond que le Syndicat des condos n'a aucune objection à ce que des modifications soient apportées à sa porte-patio.
- [38] M. Dubuc trouve que, même si la plainte avait été faite par le Syndicat des condos, ce n'est pas dit que la porte prend de l'eau mais qu'elle n'est pas dans le bon sens.
- [39] En ce qui concerne les planchers de bois franc, le Bénéficiaire dit que les planchers font un bruit, un craquement, dans toutes les entrées de portes plus particulièrement. L'arbitre l'a constaté aussi.
- [40] Le représentant de l'Administrateur dit alors que c'est un bruit normal car il s'agit ici d'un plancher flottant pour protéger l'insonorisation.
- [41] Le Bénéficiaire rétorque que ça pourrait alors craquer partout !
- [42] Le représentant de l'Entrepreneur dit alors que le « plywood » n'est pas fixé aux poutrelles et que tout est normal.
- [43] M. Dubuc, le représentant de l'Administrateur, termine en disant qu'il est normal qu'un plancher comme celui-ci craque un peu.
- [44] Au point 11, le représentant de l'Entrepreneur déclare que l'ondulation est normale. Il faut comprendre que les parties foncées sont plus dures que les parties pâles. Avec la lumière du soleil ou avec une lumière assez vive, l'on peut voir que le plancher ondule, dit-il. Mais, d'après lui, ça ne dépasse pas les normes qui sont tirées du guide de l'Ontario pour les tolérances dans les dénivellations de plancher; il s'agit de $\frac{1}{8}$ dans 32", sans déposer le document de référence.
- [45] L'inspecteur Dubuc ajoute, sur ce point 11, qu'il y a eu mésentente sur le plancher entre l'inspecteur et le Bénéficiaire. C'est pourquoi il n'a pas mesuré les dénivellations. Le

Bénéficiaire dit qu'il a été étonné. L'on sent les dénivellation même en marchant. Quant à M. Dubuc, il dit qu'il s'est concentré sur les ondulations. Et M. Dubuc termine en disant que si l'on parle de dénivellation sur la dalle de béton, ça tombe dans les parties communes.

[46] Fin de la preuve.

PLAIDOYER DU PROCUREUR DE L'ADMINISTRATEUR

[47] Le procureur de l'Administrateur plaide que le Règlement est d'ordre public et qu'on doit y donner une interprétation restrictive. Il faut respecter les délais et les règles doivent être respectées aussi.

[48] Il dit qu'il faut faire une différence entre les obligations de l'Entrepreneur et celles de l'Administrateur. Ce sont les personnes qui vont en appel qui ont le fardeau de la preuve. Pour les points 2 (contour de vinyle), 3 et 4(plancher), l'on est dans une situation apparente qui n'a pas été dénoncée. Ce qui est apparent, dit-il, doit être dénoncé par écrit. Pour pouvoir bénéficier de la garantie, il faut respecter la dénonciation. En surplus il ajoute que les points doivent porter atteinte à la sécurité, la qualité ou l'utilisation du bâtiment. Tel n'est pas le cas, dit-il.

[49] En ce qui concerne le sens de la porte-patio, la porte répond à tous les critères et elle est conforme et fonctionnelle.

[50] Pour le plancher, il s'agit d'un plancher flottant et il est normal qu'il craque. On a respecté les critères de la sécurité, la qualité et l'utilisation du bâtiment.

[51] Quant au panneau électrique, il y a des normes à respecter à l'Hydro et la plainte devrait être faite par le Syndicat des condos.

[52] Quant au point 11, en ce qui concerne le plancher, le procureur de l'Administrateur dit que son représentant a témoigné qu'il s'agissait là d'un comportement normal et que c'était dû à l'humidité. Et sur ce, il lit à la page 9 de la pièce B-1 ce qui suit :

« Lors de notre inspection plusieurs fenêtres n'avaient pas de rideau obstruant la fenêtre. Sans prendre de relevé du taux d'humidité nous avons constaté que l'humidité était élevée dans toutes les pièces. Il semble y avoir encore un problème avec le système de chauffage, (voir

rapport antérieur), ou les propriétaires n'utilisent pas le système à pleine capacité (présence d'un humidificateur qui ne fonctionnait pas à notre arrivée). »

[53] Le Bénéficiaire répond alors que l'on ne parle pas de la même chose.

[54] Fin des plaidoyers.

ANALYSE DE LA PREUVE

[55] L'arbitre procède dans le même ordre que l'a fait l'Administrateur dans son rapport d'inspection du 21 septembre 2004.

[56] Il n'y a que les points 2, 3, 4, 5, 6, 10 et 11 qui sont en litige, selon le Bénéficiaire.

Contour de vinyle

[57] En ce qui concerne le point 2, il n'est pas besoin d'élaborer très longuement sur le contour de vinyle endommagé car la preuve testimoniale du Bénéficiaire révèle que ce problème n'a été constaté que lorsqu'il a enlevé le moustiquaire tout récemment. Il n'était donc pas apparent à la réception du bâtiment car c'était caché complètement par le moustiquaire; ce qui a été constaté par l'arbitre. Le Bénéficiaire est dans les délais du Règlement.

PAR CES MOTIFS, l'arbitre

[58] **ORDONNE À** l'Entrepreneur de faire les réparations qui s'imposent selon les règles de l'art et l'usage courant du marché. Dans un délai de 90 jours de la date des présentes.

Plancher

[59] Pour ce qui est des points 3, 4, 10 et 11 concernant le plancher, le procureur de l'Administrateur a d'abord soulevé une question de délai car les malfaçons auraient été apparentes selon lui. Or, le 14 avril 2004, l'Entrepreneur, dans une lettre adressée à l'Administrateur (A-7), déclarait avoir complété les déficiences apparaissant dans le

courrier daté du 28 février 2004, le tout en réponse au courrier de l'Administrateur en date du 5 avril 2004. Donc l'Administrateur était au courant par écrit, à tout le moins en février 2004.

- [60] L'arbitre trouve qu'il est raisonnable de croire que ce soit là un défaut caché pour un profane; d'ailleurs la preuve révèle que le Bénéficiaire ne l'a constaté définitivement que le 28 février 2004 (A-5).
- [61] Dans les faits, à l'œil, on ne le voit pas très facilement; il faut y regarder de près pour voir les déficiences comme les bulles, le manque de vernis, les ondulations, les inégalités transversales et longitudinales. Ce n'était sûrement pas apparent pour un profane au tout début. C'est à la longue qu'on les constate et qu'on y voit des malfaçons selon l'arbitre.
- [62] Le rapport de l'expert du Bénéficiaire n'était peut-être pas d'une nécessité absolue dans le présent cas; tout de même, son rapport fait constater, de façon plus claire, plus nette, plus précise et plus détaillée, avec des mesures, ce que l'arbitre a pu voir. La présence de l'expert, qui est ingénieur, n'aurait rien ajouté à la défense de l'Administrateur ou de l'Entrepreneur. En conséquence, l'arbitre rejette l'objection du procureur de l'Administrateur quant à la production du sus-dit rapport qui est accepté comme pièce B-1, pour valoir comme ci, ici, au long récit.
- [63] Donc les délais ont été respectés d'une part et il y a des malfaçons au plancher, d'autre part.
- [64] Mettre le plancher au niveau n'a rien à faire avec la structure de béton du plancher. Il n'y a qu'à mettre le sous plancher au niveau puisqu'il s'agit d'un plancher flottant. L'Entrepreneur aurait pu utiliser des cales i.e. des morceaux de bois sous le plancher pour le mettre d'aplomb ou un "thin set".
- [65] L'Entrepreneur aurait dû constater la dénivellation de la dalle de béton avant l'installation du plancher de bois franc. De toute façon, le Bénéficiaire ne se plaint pas de la dalle de béton, mais de son plancher de bois franc. Si la dalle n'était pas d'aplomb, l'Entrepreneur aurait dû y voir avant d'installer le plancher; ou bien si la dalle était d'aplomb, c'est le plancher qui a été mal installé. À tout événement, c'est le problème de l'Entrepreneur qui doit faire les correctifs nécessaires.

- [66] L'arbitre ne croit pas que la partie commune (supportante) du plancher soit affectée, au point de vue structure par les correctifs, même de façon minime, car le plancher flottant du Bénéficiaire ne fait que reposer sur la partie commune de béton.
- [67] Le représentant de l'Entrepreneur, même s'il est ingénieur, est aussi l'Entrepreneur qui défend son point, à bon escient. La valeur probante de son témoignage a paru, à l'arbitre, moins convaincante que celle du Bénéficiaire et de l'Administrateur. En effet, la dalle de béton sur laquelle repose le plancher flottant est une partie commune sans aucun doute. Toutefois, le plancher flottant n'est pas une partie commune, et c'est admis. Le plancher flottant peut être fait de niveau, sans bulle, ni ondulation, sans affecter, de quelque façon que ce soit, la dalle de béton puisqu'il n'y est pas attaché. Que la dalle de béton ne soit pas au niveau, ça se comprend, mais pas le plancher. Soit dit en passant, la dalle de béton est aussi la responsabilité de l'Entrepreneur.
- [68] Refaire le plancher n'affecte en rien la structure de béton, et le plancher appartient strictement au Bénéficiaire. Sur ce point, le représentant de l'Administrateur a tout simplement souligné que la dalle de béton est une partie commune, sans se perdre dans les méandres de la réfection mais en disant aussi qu'il s'agit d'un plancher flottant, lequel encore une fois, croit l'arbitre, peut être mis au niveau. Il n'est certainement pas très difficile de mettre une planche de « plywood » au niveau sans affecter la dalle de béton.
- [69] Il est bon de rappeler que l'Administrateur n'a jamais dit qu'il n'était pas au courant des problèmes du plancher, mais il se réfugie derrière un écrit tardif. En conclusion, le Règlement ne se veut pas aussi drastique, en équité, parce que le plancher, de toute façon, a été mal fait. L'Administrateur a, en quelques occasions, refusé de mettre par écrit les doléances du Bénéficiaire et c'est pour cela, par ailleurs, qu'il n'a pas signé le document soumis comme pièce A-13, le 23 juin 2003. L'Administrateur ne saurait invoquer sa propre turpitude.
- [70] Le Bénéficiaire ne s'est pas aperçu de tous les problèmes dès le début de la réception et c'est compréhensible quand on a vu le plancher. Les problèmes étaient très minimes, comme les bulles, c'est avec le temps et le travail du bois que les malfaçons lui sont

apparues. Le Bénéficiaire ne se plaint pas de la malfaçon de la dalle de béton mais de la malfaçon du plancher de bois franc.

- [71] Il est du ressort de l'Entrepreneur de communiquer avec le Syndicat des condos, s'il y a lieu, pour les parties communes, et non pas du ressort du Bénéficiaire qui ne s'y connaît pas en correctifs. Il revient à l'Entrepreneur de prendre les dispositions qui s'imposent pour faire les correctifs, comme, par exemple, les permissions ou les permis.
- [72] L'arbitre croit que le Bénéficiaire doit être protégé par l'Administrateur, en droit et en équité,

PAR CES MOTIFS, l'arbitre

- [73] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de refaire les planchers conformément aux règles de l'art et à l'usage courant du marché.

Panneau électrique

- [74] Quant au point 5, sur le panneau électrique, en ce qui concerne les délais, l'arbitre est d'avis que l'Administrateur aurait pu et dû le mettre par écrit puisque la première plainte remonte au 9 mai 2003 et qu'elle est répétée par la suite. La plainte était dans les délais du Règlement puisqu'elle est la première réclamation écrite, en date du 9 mai 2003; il y a eu aussi un certain nombre de rencontres entre le Bénéficiaire et l'Administrateur. Il y a eu un manquement de la part de l'Administrateur en ne prenant pas par écrit les plaintes du Bénéficiaire.
- [75] Peut-être le panneau électrique est-il mal placé aux yeux du Bénéficiaire et de sa conjointe? C'est un irritant pour eux deux ! Mais, selon la preuve testimoniale, dans son ensemble, il appert que ce panneau électrique rencontre les normes de la construction et celles d'Hydro-Québec. La preuve révèle aussi qu'il est au même endroit dans les autres condos; ce n'est pas nié. Le représentant de l'Entrepreneur déclare même que personne ne s'est plaint sauf les Bénéficiaires. C'est une question d'esthétique, dit-il, et il a raison.

PAR CES MOTIFS, l'arbitre

[76] **MAINTIENT** le rapport de l'Administrateur sur ce point,

[77] **REJETTE** la plainte du Bénéficiaire.

Porte patio

[78] En ce qui concerne la porte patio, au point 6, l'arbitre n'a aucune hésitation à trouver que les délais ont été respectés. En effet dans la pièce A-13 qui a été produite à l'audience et qui porte la date du 23 juin 2003, il y est fait mention du problème de la porte patio. Ce document, qui n'est pas signé par le Bénéficiaire parce qu'il l'a refusé, était signé seulement par l'Entrepreneur. Quant à l'Administrateur, comme il s'agit d'un document qui émane de son propre bureau, il en avait eu copie et cela constitue une réclamation écrite tout à fait dans les délais comme le veut le Règlement. Il est clair que ce document a été entre les mains de l'Administrateur dans les jours qui ont suivi sa date. Comme il s'agit de l'étape 5 chez l'Administrateur, ce qui est d'importance, l'on doit présumer que l'Administrateur l'a eu dans les jours qui ont suivi le 23 juin 2003 puisqu'il devait le signer. L'étape 5 et le susdit document était à la connaissance de l'Administrateur selon le témoignage du Bénéficiaire qui ne l'a pas signé comme on l'a vu plus haut.

[79] L'arbitre doit conclure que toutes les parties l'auraient signé à peu près à la même date si les signatures avaient eu lieu. Donc en juin 2003, l'Administrateur savait ou aurait dû savoir par écrit que la porte patio était installée dans le mauvais sens, selon le Bénéficiaire.

[80] Le Bénéficiaire s'est plaint sans arrêt pour ce qui est de la porte patio depuis le début car elle est très inconfortable. À tout événement, dans le condo- modèle qu'il a visité avant d'acheter, la porte- patio ouvrait dans le sens différent de celle de son condo.

[81] L'Entrepreneur a l'obligation de respecter contrat, devis et plan. Or dans le présent cas, ni le Bénéficiaire, ni l'Entrepreneur ne réfère à un écrit. Et il ressort de la preuve testimoniale par le Bénéficiaire que le condo devait être semblable à celui considéré comme condo- modèle. L'Entrepreneur n'a pas nié en ce qui concerne le sens d'ouverture de la porte- patio du condo- modèle. Le condo- modèle constitue ce à quoi l'Entrepreneur s'est engagé en

droit. Nul doute que la porte soit fonctionnelle, mais elle n'est pas conforme au condo témoin.

- [82] L'Entrepreneur devra donc remédier à cet état de chose et faire en sorte que la porte patio ouvre dans le sens inverse. Est-il bon d'ajouter que cette porte, ouvrant d'un bord ou de l'autre, chez le Bénéficiaire en question, n'a aucun impact, aucune influence sur les parties communes, nonobstant ce qui a pu être dit en preuve. Qui plus est, si tel était le cas, il reviendrait à l'Entrepreneur d'aller chercher les permissions et les permis nécessaires et non pas au Bénéficiaire.

PAR CES MOTIFS, l'arbitre

- [83] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'inverser le sens d'ouverture de la porte patio, sans plus, mais conformément aux règles de l'art et à l'usage courant du marché dans un délai de 90 jours de la date des présentes.

CONCLUSION

- [84] Tous les travaux correctifs devront être faits dans un délai de 90 jours de la date des présentes.
- [85] En terminant, il faut souligner que, tant sur les délais que sur le fonds, pour tous les points soumis, l'arbitre a considéré le Code civil, le Code de procédure civile, le Règlement sur le plan de garantie, la Loi sur la protection du consommateur, la jurisprudence actuelle, les témoignages et la documentation au dossier. L'arbitre a aussi considéré les règles de droit et l'équité.

COÛTS

[86] Les coûts de l'arbitrage et les frais d'expertise du Bénéficiaire sont à la charge de l'Administrateur conformément aux articles 123 et 124 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiment résidentiels neufs.

Montréal, 10 décembre 2004

A handwritten signature in blue ink, reading "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath it.

Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)